

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung: Die geänderten Festsetzungen umfassen nur die im Rahmen der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen einschließlich Nachrichtlichen Übernahmen/Hinweisen. Die Nummerierung wurde vom Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die weiteren Festsetzungen bleiben gültig.

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
	<u>Sondergebiet „Klinik“</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
		§ 11 BauNVO
1.1	In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Einrichtungen der medizinischen sowie sonstigen gesundheitlichen Versorgung zulässig.	
	<i>(durch 1. Änderung geändert)</i>	
1.2	In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Klinik' sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Parkhäuser, oberirdische Parkdecks und Garagengeschosse sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur im Sondergebiet SO 1 zulässig.	
	<i>(unverändert)</i>	
1.3	In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Klinik sind für freiberuflich Tätige Räume und Gebäude zulässig, die einen Beruf gemäß der in den Sondergebieten zulässigen Nutzung ausüben.	
	<i>(unverändert)</i>	
1.4	Im SO 2 sind zusätzlich Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke zulässig. Dabei insbesondere:	
	<i>(neu, Nummerierung ergänzt)</i>	
	- Verwaltung, Büronutzungen	
	- Lehre, Tagungsräume für Veranstaltungen	
	- Wohnen für Wohngruppen, Personal, Gäste und Studierende im Zusammenhang mit den Nutzungen auf dem Gelände	
	- geistliche Nutzung für Diakonissen, Diakonische Schwestern und sonstige Organisationen auf dem Campus	
	- Alten- und Pflegeheim	
	- soziale Einrichtungen wie z.B. KiTa, Jugendhilfe oder Nutzungen im medizinisch-palliativen Bereich	

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 838 vom 14.09.1899 außer Kraft gesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2	<u>Heizungsanlagen</u>	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB; § 9 (1) Nr. 23a BauGB
	<i>(neu, Nummerierung ergänzt)</i>	
	In allen Neubauten sind die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen. Eine Ausnahme besteht nur, wenn das Gebäude mindestens nach Passivhausstandard (Heizwärmebedarf <= 15 kWh/(m²*a) errichtet wird).	
	Die Nutzung von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme ist nicht zulässig.	
7.3	<u>Nutzung solarer Strahlungsenergie</u>	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB
	<i>(neu, Nummerierung ergänzt)</i>	
	Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind bei Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten, wenn die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 50 m² beträgt (Solarmindestfläche).	
	Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1	<u>Denkmalschutz</u>	
	<i>(umformuliert/ aktualisiert)</i>	
	Der gesamte Geltungsbereich stellt eine denkmalgeschützte Gesamtanlage („Vorderer Westen“) dar. Das Haus Bethesda (Herkulesstraße 36) stellt ein Einzeldenkmal dar.	
	Das Mutterhaus sowie die Kapelle sind vom Landesamt für Denkmalpflege ebenfalls als Einzeldenkmal erfasst.	

RECHTSGRUNDLAGEN (Stand März 2024)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (**Fahrradabstellplatzverordnung**) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 (GVBl. Hessen S. 355).

Sofern in der Stadt Kassel eine Stellplatzsatzung erlassen wird, wird diese in ihrer jeweilig gültigen Fassung für Neubaurvorhaben wirksam, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden sind.

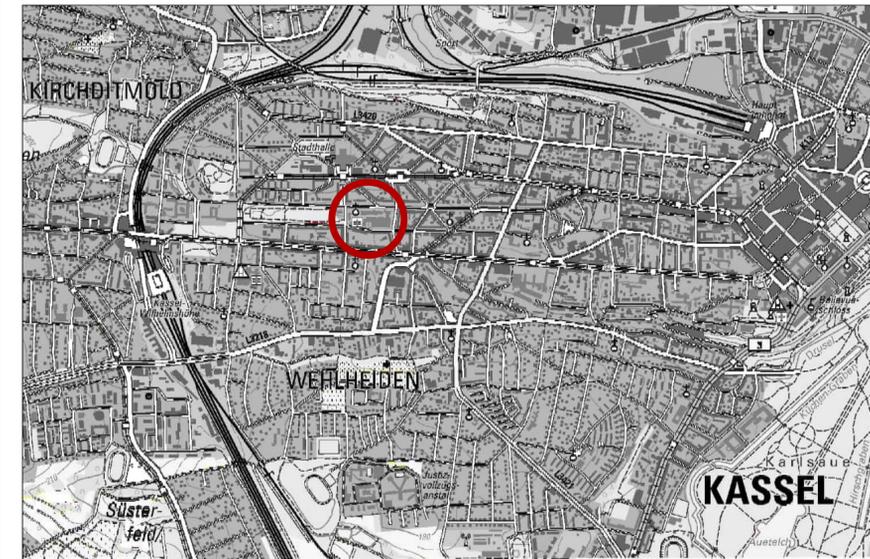
VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)

Aufgestellt,		Als Änderungs-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 24.06.2024.
Kassel, 10.06.2024		Kassel, 24.06.2024
Der Magistrat	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Die Stadtverordnetenversammlung
gez. S. Fedderke Stadtklimarätin	gez. Büsscher Baudirektor	gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 15.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 34 vom 12.07.2024.		Der Inhalt der Bebauungsplanänderung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 02.09.2024		Kassel, 05.05.2025
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz		Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Lindemann Technischer Angestellter		gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG

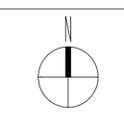
Die Änderungen, verbunden mit dem Bebauungsplan Nr. II/38 „Diakonissenhaus“ vom 04.07.2003, werden hiermit ausgefertigt.	
Kassel, 16.06.2025	Der Magistrat
	gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 33 vom 27.06.2025. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 16.06.2025	Kassel, 01.07.2025
Der Magistrat	Der Magistrat
gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister	gez. S. Fedderke Stadtklimarätin



Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. II / 38
„Diakonissenhaus“, 1. Änderung

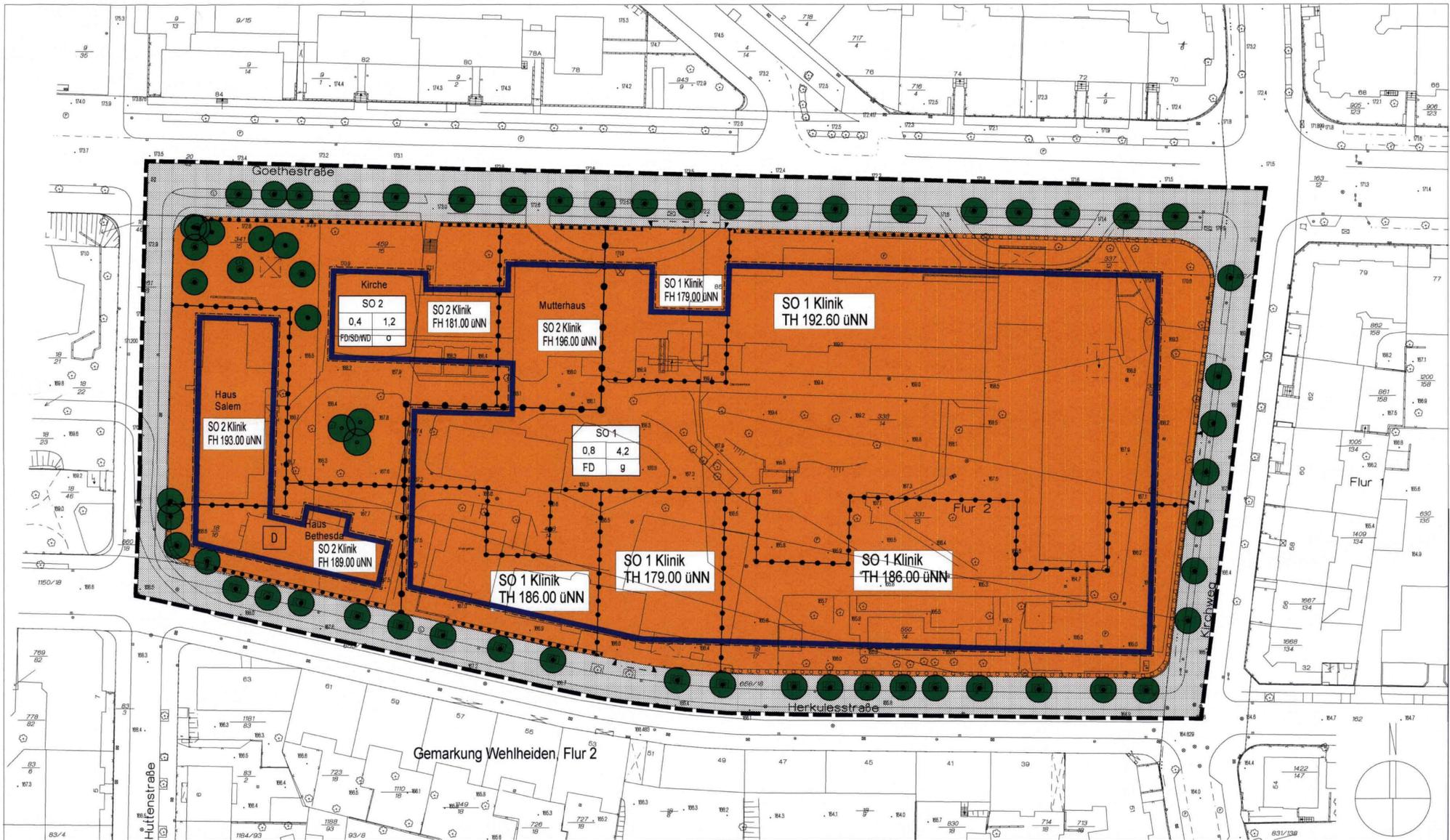


Bearbeitungsstand: 03. März 2025

Kassel documenta Stadt

Bearbeitung:

ANP ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessentallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Einrichtungen der medizinischen sowie sonstigen gesundheitlichen Versorgung zulässig. Zusätzlich ist im Sondergebiet SO 2 eine Kindertagesstätte zulässig.
 - 1.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Parkhäuser, oberirdische Parkdecks und Garagengeschosse sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur im Sondergebiet SO 1 zulässig.
 - 1.3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind für freiberuflich Tätige Räume und Gebäude zulässig, die einen Beruf gemäß der in den Sondergebieten zulässigen Nutzung ausüben.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß mit NN Höhen festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 ist eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten um 3,00 m Höhe und auf bis zu 10 % der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen.
 - 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachfläche.
 - 2.3 Im Gebiet SO 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig. Im Gebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche um maximal 20 % überschritten werden.
 - 2.4 Unterirdische Bauwerke zur Baugrubensicherung sowie zur Einrichtung technischer Anlagen sind bis zu 3,50 m außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind im Teilgebiet SO 1 Tiefgaragengeschosse nicht anzurechnen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 3.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Laubgehölzhecke zwischen 1,00 und 1,50 m Höhe und einer Mindestbreite von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je laufender Meter sind mindestens 3 Sträucher oder Heister gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen.
 - 3.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Laubgehölzhecke zwischen 1,00 und 1,50 m Höhe und einer Mindestbreite von 1,00 m dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige zu ersetzen.
 - 3.3 Für zeichnerisch festgesetzte, anzupflanzende Bäume sind Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Laubbäume-Hochstämme zu ersetzen.
 - 3.4 Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich ihres Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Laubbäume-Hochstämme zu ersetzen.
 - 3.5 Im Sondergebiet SO 2 sind fensterlose Fassaden von mehr als 50 m² Fläche oder mehr als 7,00 m fensterlose Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 5,00 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen.
 - 3.6 Im Sondergebiet SO 1 sind mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksflächen als Dachflächen dauerhaft und extensiv zu begrünen.

Verfahrenshinweise

- | | |
|---|---|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarten entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.) | Aufgestellt. |
| Kassel, den 26.07.2002
Vermessung und Geoinformation
Bauvermessungsamt
Kassel | Kassel, den 29.07.2002
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Kassel |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 26.08.2002 | Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 09.09. bis einschließlich 11.10.2002 |
| Kassel, den 02.09.2002
Die Stadtverordnetenversammlung
Kassel
Stadtverordnetenvorsteherin | Kassel, den 02.09.2002
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Kassel |
| Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 9.9. bis einschließlich 13.09.02. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadt- und Kreiszeitung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 10 vom 30.08.2002 | Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... |
| Kassel, den 14.10.2002
Planungsamt
Kassel
Technischer Angestellter | Kassel, den ...
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Kassel |
| Hat erneut ausgelegt gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB vom ... bis einschließlich ... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadt- und Kreiszeitung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. ... vom ... | Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 24.02.03 |
| Kassel, den ...
Planungsamt
Kassel
Technischer Angestellter | Kassel, den 26.02.2003
Die Stadtverordnetenversammlung
Kassel
Stadtverordnetenvorsteherin |
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekannt-zumachen. | Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadt- und Kreiszeitung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 152 vom 04.07.2003. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. |
| Kassel, den 25.06.2003
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Kassel | Kassel, den 04.07.2003
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Kassel |

Planzeichenerklärung

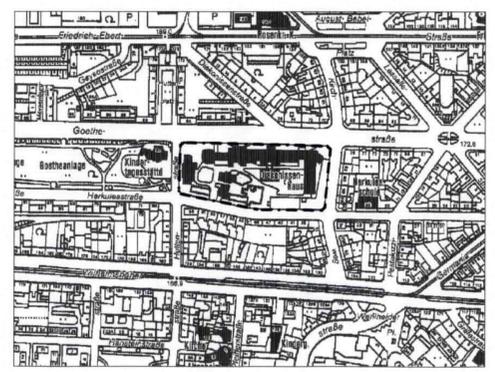
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (7) BauGB
Sonderflächen 'Klinik'	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und § 16-20 BauNVO
SO 2	
Nutzungsschablone	
Firsthöhe über Normalhöh	
Traufhöhe über Normalhöh	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO
Baugrenze	
offene Bauweise	
geschlossene Bauweise	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 4 und 11
Straßenverkehrsflächen	
Aus- und Einfahrtbereich	

Rechtsgrundlagen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Anpflanzen Bäume	
Erhaltung Bäume	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	§ 9 (6) und § 172 (1) BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen	§ 9 (7) BauGB § 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Das Gebäude auf dem Flurstück 18/16 (Flur 2) ist gem. § 2 (1) DSchG eingetragenes Kulturdenkmal. Darüber hinaus ist der gesamte Krankenhauskomplex eine denkmalgeschützte Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) DSchG.
 - Die in der Goethestraße und dem Kirchweg als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Teile von Alleen, die nach § 15 HENatG besonders geschützte Landschaftsteile darstellen.
- Hinweise**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
 - Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.
 - Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a BauGB in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.
 - Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/38 "Diakonissenhaus" besteht ein Städtebaulicher Vertrag, abgeschlossen zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Diakonie-Gesundheitszentrum Kassel gGmbH, dessen Regelungen, insbesondere zum ruhenden Verkehr, zu beachten sind.



Bebauungsplan II / 38
"Diakonissenhaus"
-Entwurf-

Maßstab: 1:500
Datum: 02.12.2002

ANP Architektur und Nutzungsplanung
Michael Bergerhoff, Stadtplaner, SRL, Architekt, BDA
Barbara Ellinger-Brockmann, Architektin, BDA
Hessentalstraße 2
D-34100 Kassel