

Kassel **documenta Stadt**

Bebauungsplan Nr. I/7
„Frankfurter Straße, Am Auestadion“

Teil 1 Begründung

Träger der Planungshoheit:

Kassel **documenta Stadt**

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

vinber

Vinber GmbH
Im Druseltal 93
34131 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2 | 34130 Kassel

www.anp-ks.de

Inhalt

Teil 1 Begründung

1	Planungsanlass	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planverfahren	5
3.1	Aufstellungsbeschluss	5
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	5
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Bebauungspläne	8
4.5	Schutzgebiete	8
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr	15
5.3	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	16
5.5	Erholung Freiraum Stadtbild	16
6	Planung	16
6.1	Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld	16
6.2	Städtebauliche Zielsetzungen	18
6.3	Schalltechnische Untersuchung	19
6.4	Verkehrstechnische Untersuchung	21
6.5	Altlasten	22
7	Inhalte des Bebauungsplans	23
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
7.2	Verkehr	24
7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt	25
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
8	Bodenordnung	26
9	Vertragliche Vereinbarungen	26
10	Bestehende Baulasten	26
11	Städtebauliche Werte	26
12	Gesamtabwägung	26
13	Anhang	28

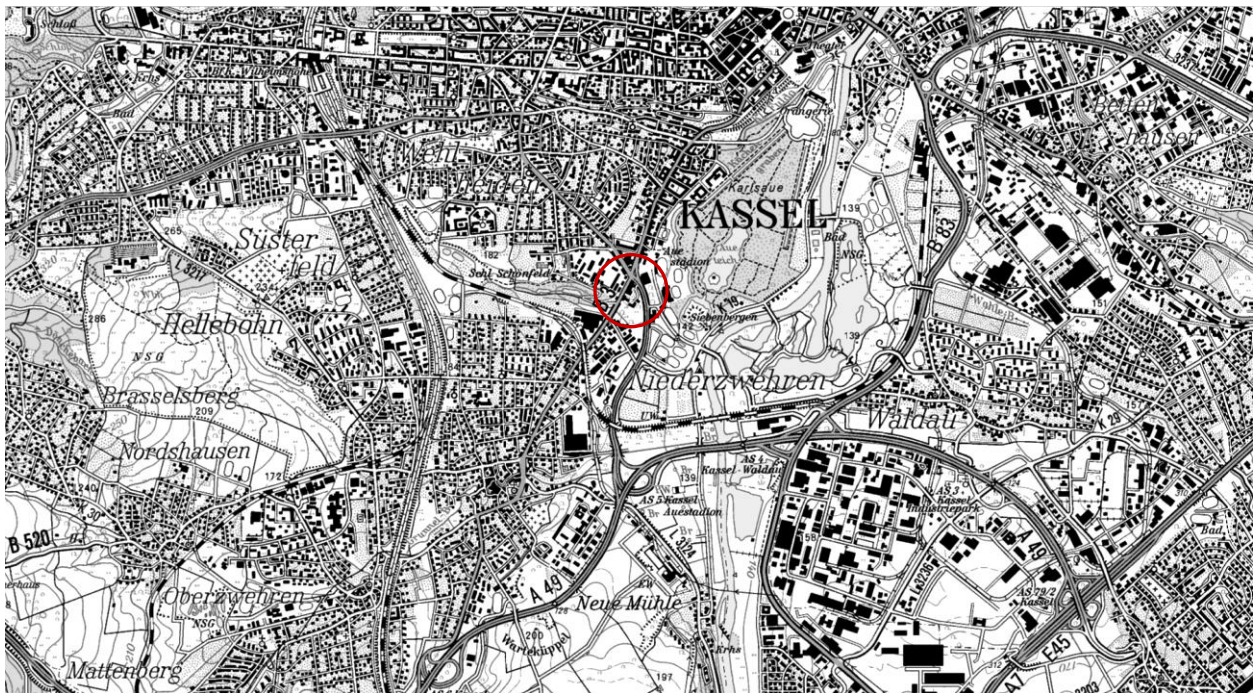
1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das Areal zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und einer neuen städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld.

Die Krankenhausnutzung wurde Ende 2011 aufgegeben, die Flächen anschließend privatisiert. Die Baustrukturen des Krankenhauses sind noch vollständig vorhanden und wurden bis Ende 2019 als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung soll das Areal nun insgesamt zum Urbanen Gebiet, einem Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen, mit Wohn-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden. Im Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt aktuell nicht vor, im Vorfeld wurde eine Rahmenplanung als Machbarkeitsstudie erstellt (siehe Punkt 6.1 Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld).

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Südstadt.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 15.545 m² und umfasst die Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Frankfurter Straße,
- im Norden und Osten durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 37/2, die östlichen Grenzen der Flurstücke 37/3 und 417/36 und durch die Straße Am Auestadion bzw. den dort verlaufenden Wall sowie
- im Süden durch die südöstliche Verlängerung des Park Schönfeldes.

3 Planverfahren

Für das oben beschriebene Gebiet soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Als gesonderter Teil der Begründung wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem unter anderen Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden (vgl. Pkt. 10).

Umweltprüfung und Umweltbericht / FFH-Vorprüfung

Gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil 2) dargestellt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ wurde am 26.11.2018 von der Stadtverordnetenversammlung (StaVo) beschlossen und am 01.03.2019 im Amtsblatt der Stadt Kassel bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand vom 08.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 statt.

Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung wurden Anpassungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, dass das Baufenster an der südlichen Geltungsbereichsgrenze unterbrochen wird, um den auf dem Nachbargrundstück stehenden großen Platanen mehr Freiraum für die Kronenausbildung zu geben. Zusätzlich sind Überschreitungsmöglichkeiten von Loggien und Balkonen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht mehr zulässig. Der Abstand der Baugrenze sowie des Tiefgaragenbereiches zum Wallrand hin wurde vergrößert, um den Wurzelraum des dort vorhandenen Gehölzbestandes nicht zu schädigen. Weiterhin wurde die Gehölzliste um einige Arten ergänzt und in weiten Teilen des Geltungsbereiches Fassadenbegrünung festgesetzt. Festsetzungen zu aktuellen Richtlinien nach DIN 18 915/916/917/919 bezüglich Anpflanzungen von Bäumen wurden ebenfalls ergänzt. Zudem wurden in der Begründung die vom Regierungspräsidium übermittelten Altlastenstandorte ergänzt und das Thema der Energieeffizienz inhaltlich stärker ausformuliert.

Um den sich an der Frankfurter Straße befindlichen Radwege-Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, sind Tiefgaranzufahrtsbeschränkungen nur noch mit einem Abstand von 5 Metern zulässig. Radfahrern wird nun auch durch entsprechende Festsetzung ermöglicht, die private Verkehrsfläche zu nutzen.

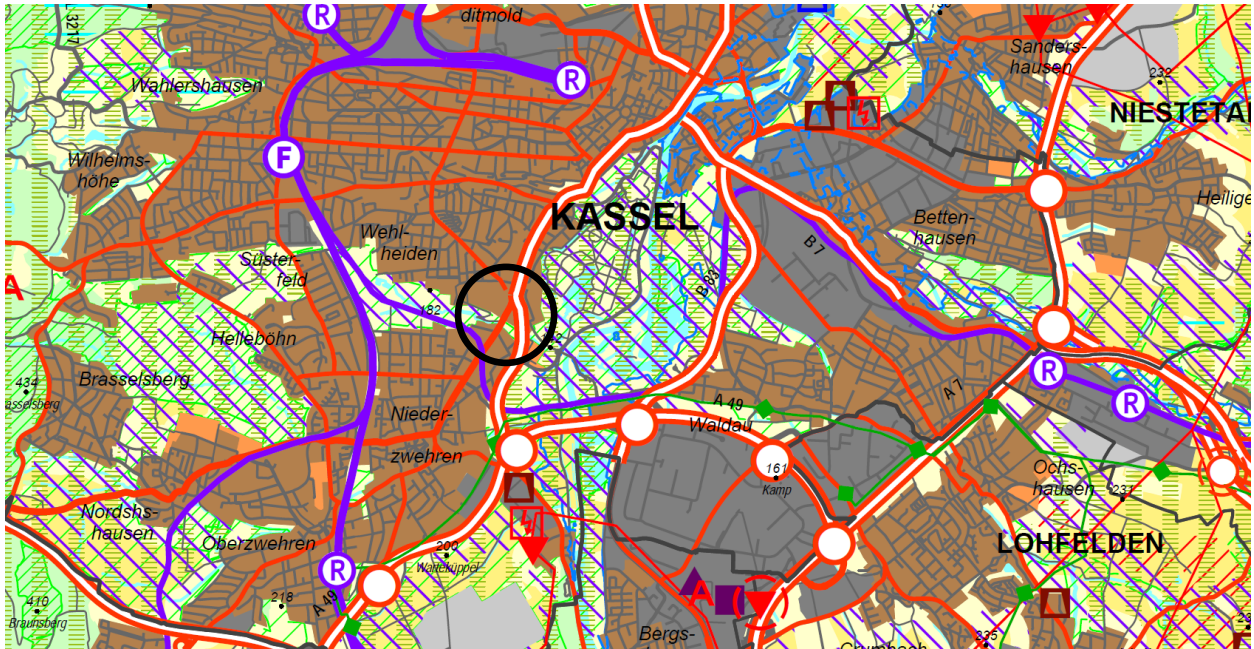
Durch die Definierung der Geschossigkeit des Hochhauses wird die Abweichung der Abstandsfäche zum MU2, gemäß § 6 HBO aus städtebaulichen Gründen durch eine Festsetzung ermöglicht.

3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Ergänzung folgt -

4 Übergeordnete Planungen

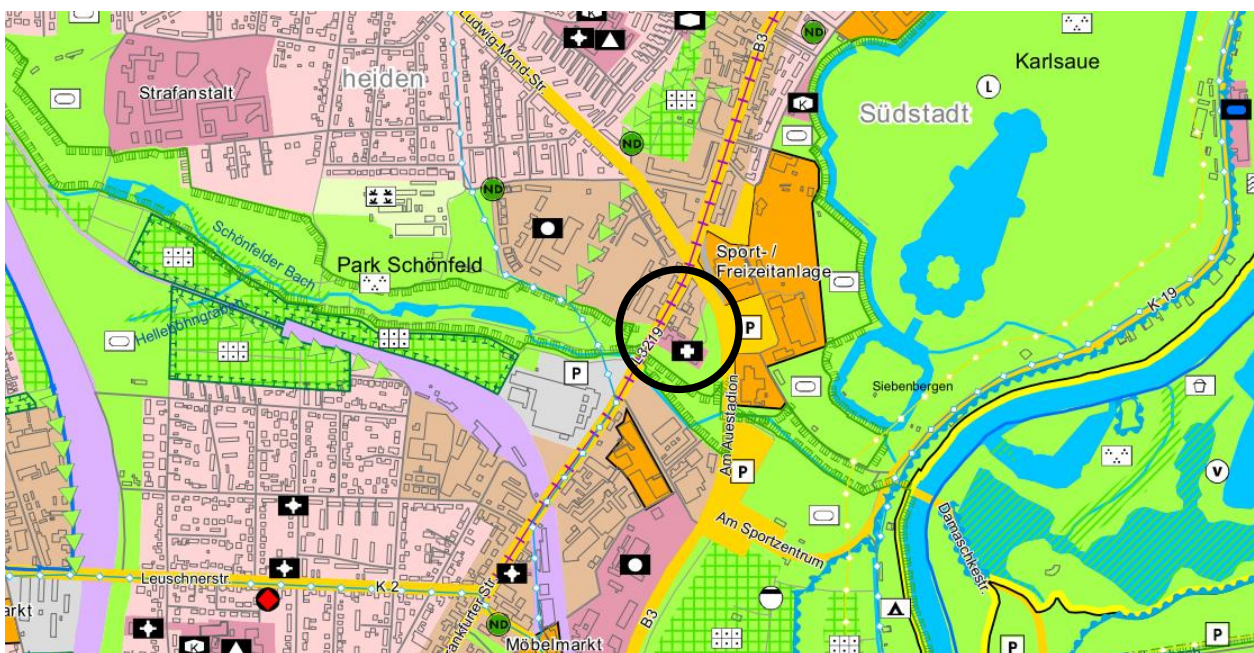
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009, rechtskräftig seit 15.03.2010, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Südlich des Areals ist der Grünzug des Park Schönfeldes als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die neue Planung entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK Neubekanntmachung 2016), ohne Maßstab, Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP

ENTWURF

Im Flächennutzungsplan (FNP 2007, Blatt Stadt Kassel) des Zweckverbands Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“, im südlichen Bereich als „Flächen für den Gemeinbedarf, Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie im östlichen Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Südlich des Areals ist das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ dargestellt.

Westlich und nördlich grenzen „gemischte Bauflächen“ an, nordöstlich sind das Eissporthalle, das Auestadion und die angrenzenden Sporteinrichtungen als Sondergebiet Sport-/Freizeitanlage dargestellt.

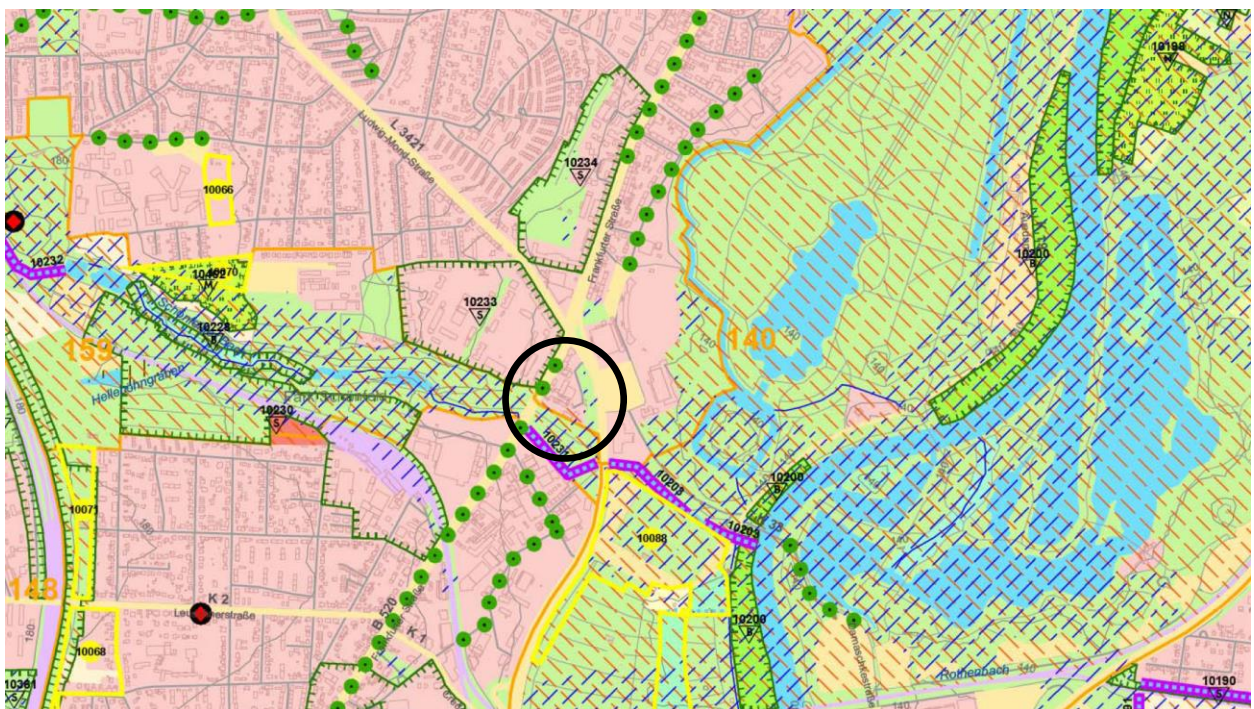
Die beabsichtigte Nutzung (Urbanes Gebiet) entspricht in Teilbereichen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Zweckverband Raum Kassel ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet, das die Darstellung „Gemischte Baufläche“ für den Geltungsbereich vorsieht.

Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren)

Für die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel wurde 2015 die Fortschreibung des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren) beschlossen. Zielsetzungen der Entwicklungsplanung sind die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Begrenzung dezentraler Ansiedlungen. Der KEP Zentren wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gem. KEP Zentren, ist jedoch insgesamt als integrierte Lage zu bezeichnen. Gem. KEP-Zentren ist die Ansiedlung von Einzelhandel am Standort grundsätzlich möglich, setzt jedoch insbesondere bei großflächigen Vorhaben eine Einzelfallprüfung voraus.

4.3 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Der bestehende Wall an der Straße Am Auestadion und der südlich angrenzende Grünzug sind als „Grünfläche“ und „Funktionsfläche Klima“ dargestellt.

Die Maßnahmenkarte stellt die Anpflanzung einer Baumreihe an der Frankfurter Straße dar. Weitere Aussagen zum Plangebiet enthält der Landschaftsplan nicht.

4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Auch direkt angrenzend finden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im näheren Umfeld sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

Nr. I/27 „Frankfurter Straße/Bosestraße“

Nr. I/11 „Sporthalle am Auepark“

Nr. II/3 „Jägerkaserne II und III, Bosestraße“

Gem. Innenbereichssatzung der Stadt Kassel ist der bebaute Teil des Areals dem Innenbereich zuzurechnen und der unbebaute Teil mit Lärmschutzwall im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen aktuell die §§ 34 und 35 BauGB.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Äußere Schutzzone Schutzzone B 2, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

In der Zone B 2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Frankfurter Straße 153, 155, 157, 159 (mit Hinterhäusern) stehen als Gesamtanlage Frankfurter Straße II unter Ensembleschutz. Es handelt sich um viergeschossige, achsensymmetrisch konzipierte Gebäude mit Mansarddächern. Die Gebäude Nr. 153, 155 und 157 sind zudem als Einzeldenkmal eingetragen.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Südlich, ca. 30 m vom Plangebiet entfernt, grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ an. Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sind die umweltrelevanten Sachverhalte detailliert dargestellt.

Artenschutz

Im Hinblick auf im Plangebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde 2015 ein Fachbeitrag angefertigt (Fachbeitrag zu der Artengruppe der Fledermäuse und der Haselmaus zum Projekt Krankenhaus Park Schönfeld in Kassel, Naturkultur GbR, 2015). Untersucht wurden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Artengruppen Fledermäuse und Haselmaus.

Im Hinblick auf die Artengruppe Fledermäuse werden die Prüfungsergebnisse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wie folgt zusammengefasst: „Bei den geplanten Baumaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die untersuchten Arten nicht eintreten. Wenn darüber hinaus die Leitstrukturen so wie geplant, nicht verändert werden, steht dem Projekt aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen“ (NaturKultur 2015).

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Vorkommen der Haselmaus festgestellt werden. Eine Betroffenheit durch die Planung ist somit nicht gegeben.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen gab es Überlegungen, das Plangebiet verkehrlich auch über einen Anschluss an die Kreuzung Am Auestadion/Damaschkestraße zu erschließen, was einen Durchbruch im Bereich des Lärmschutzwalls erforderlich gemacht hätte. Diese Planungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben, im Fachbeitrag werden sie jedoch noch benannt. Da das „worst case“ Szenario nun nicht eintritt und der Eingriff deutlich geringer ausfällt, ist eine Überarbeitung des Fachbeitrages nicht notwendig.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Hinsichtlich des Mobilitätsmanagements ist insbesondere der Standort des Planvorhabens hervorzuheben. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist städtebaulich integriert sowie bereits verkehrlich gut erschlossen. Durch die Standortentwicklung, wird weiterer Verkehr vermieden. Diese Verkehrsvermeidung ist ein Ziel gleich mehrerer Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude auch den Ansprüchen an einer ökologisch bewussten sowie nachhaltigen Bauweise (reduzierter Energiebedarf, reduzierter CO₂ Ausstoß durch Verzicht auf fossile Brennstoffe, natürliche Kältemittel, Dachbegrünung u.a.) Rechnung getragen wird.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für die geplanten Neubauten in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu wenigen Einzelvorhaben in einem ansonsten entwickelten Quartier – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Weitere Klimaschutzbelange, nachhaltige Energieversorgung im Quartier

Zusätzlich ist das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen, die eine umweltfreundliche Heizmethode darstellt. Die Städtischen Werke bieten Strom aus erneuerbaren Energien an und streben langfristig an, diese auf 100 % zu steigern. Zusätzlich wird im Bebauungsplan 75 % Dachbegrünung vorwiegend für Neubauten, außer die an der Frankfurter Straße festgesetzt. Ergänzt wird dies mit Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, die sich ebenfalls günstig auf das Klima auswirkt.

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 (VEP 2030) legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre fest. Er ist verkehrsmittelübergreifend und integriert angelegt, d.h. für alle Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Bus, Straßenbahn und Eisenbahn, Pkw-Verkehr und Wirtschaftsverkehr) wurde eine integrierte Mobilitätsstrategie für die zukünftige Verkehrsplanung in Kassel entwickelt.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld enthält der VEP 2030 folgende Aussagen und Maßnahmenvorschläge:

Im Handlungsfeld D6 „Stadtverträgliche und integrierte Straßenraumgestaltung“ wird für die Frankfurter Straße (Bereich zwischen Altenbaunaer Straße und Auestadion) eine integrierte Umgestaltung des Straßenraums vorgeschlagen. Diese soll insbesondere die Verkehrssicherheit, Straßenraumqualität, die Anzahl von Querungsmöglichkeiten sowie den Lärmschutz erhöhen.

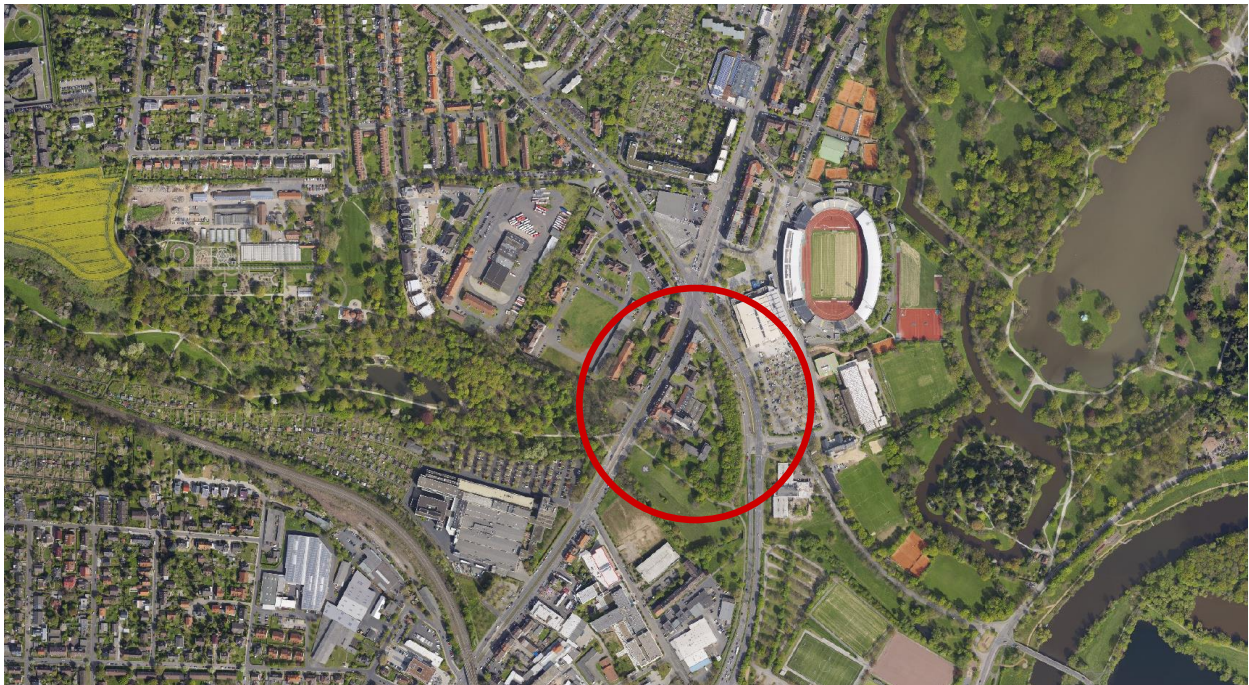
Die vorgesehenen Maßnahmen wirken somit unterstützend auf den Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.545 m² und befindet sich zwischen Frankfurter Straße und Am Auestadion im Süden der Kernstadt von Kassel.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld (Frankfurter Straße 167). Zwischen den Gebäuden Hausnummer 159 und 163 besteht aktuell eine Baulücke, die ebenfalls Teil des Plangebiets ist.

Die Baulücke Frankfurter Straße 161 verfügt über eine ca. 3 m hohe Backsteinmauer an der Frankfurter Straße (zu Straße hin verkleidet), eine Zufahrtsmöglichkeit ist integriert.

Der Baukörper Frankfurter Straße 167 war Teil des ehem. Kinderkrankenhauses und bildet mit dem östlich anschließenden Neubau sowie dem eingeschossigen OP-Trakt das eigentliche Krankenhausensemble.

Während der Gebäudeteil des Altbaus entlang der Frankfurter Straße als 2-geschossiger Baukörper (mit ausgebauten Dachgeschoss) erscheint, entwickelt der Altbau sich im hinteren Bereich zu einem 3-geschossigen Baukörper

ENTWURF

plus ausgebautem Dachgeschoss. Der Neubau verfügt – aufgrund geringerer Geschosshöhen – über fünf Geschosse und Flachdach.

Das zweiflügelige ehem. Schwesternwohnhaus verfügt über 3 Vollgeschosse sowie einem Staffelgeschoss auf dem östlichen Gebäudeteil.

Zwischen ehem. Krankenhaus und Schwesternwohnheim spannt sich eine Hoffläche auf, die über eine Zufahrt von der Frankfurter Straße (ehem. Krankenhauszufahrt) erschlossen ist. Diese Hoffläche führt Richtung Norden über den ehem. Klinik-Parkplatz weiter bis an die Straße Am Auestadion.

Östlich des Schwesternwohnheims befindet sich eine private Grünfläche, die von dem bewaldeten Wall entlang der Straße Am Auestadion gerahmt wird.

Zwischen Klinik-Parkplatz und Frankfurter Straße gibt es eine Wegeverbindung (Baulücke). Die Hinterhäuser bzw. die Freiflächen der Bebauung entlang der Frankfurter Straße können ebenfalls über den Parkplatz bzw. die Zufahrt Am Auestadion angefahren werden.

Nach Osten und teilweise nach Süden wird das Plangebiet durch einen etwa 5 m hohen vollständig mit Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwall begrenzt.



Parkplatzflächen entlang des Walls (rechts)



Baulücke Frankfurter Straße 161



Frankfurter Straße 163/165



Gebäude des ehem. Kinderkrankenhauses, Frankfurter Straße 167



Gebäude Frankfurter Straße 167 von Süden



5-geschossiger Anbau



Ehem. Schwestern-Wohnheim, Frankfurter Straße 167A



Grünfläche südlich des Schwestern-Wohnheims



eingeschossiger OP-Trakt von Norden

(Fotos: ANP Kassel)

ENTWURF

Legt man die vorhandenen Nutzungen zugrunde, ist das Gebiet insgesamt - zusammen mit den anderen Gebäuden an der Frankfurter Straße - als Mischgebiet einzustufen. Dies deckt sich auch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Ausgehend vom Gebäudebestand ergeben sich für die Grundstücke im Geltungsbereich die folgenden Nutzungszahlen (Grundflächenzahl – GRZ – gem. § 19 BauNVO und Geschossflächenzahl – GFZ – gem. § 20 BauNVO):

Flurstück	GRZ	GFZ
71/2*	0,20	0,20
71/5*	0,90	0,90
72/1*	0,51	1,67
70/1*	0,45	1,57
39/6*	0,28	0,86
39/25*	-	-
285/70*	0,57	0,57
38/1*	-	-
Flächen des ehem. Kinderkrankenhauses gesamt	0,24	0,58

Tabelle 1: Maß der Nutzung, Bestand (die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind gem. Baulastenverzeichnis als ein Grundstück zu betrachten)

Wie aus Tabelle 1 ersichtlich, liegt der Gebäudebestand der einzelnen Grundstücke teilweise über den Obergrenzen des § 19 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6, GFZ 1,2). Dies betrifft bezogen auf die GRZ das Flurstück 71/5 (Teilbereich ehem. Kinderkrankenhaus, GRZ 0,9). Hinsichtlich der GFZ sind die Teilgrundstücke mit den Hauptbaukörpern des ehem. Kinderkrankenhauses betroffen (GFZ 1,57 bzw. 1,67).

Zu berücksichtigen ist, dass für die Grundstücke des ehem. Kinderkrankenhauses eine Vereinigungsbaulast vorliegt. In der Gesamtbetrachtung ist für den Geltungsbereich eine GRZ von ca. 0,24 bzw. eine GFZ von ca. 0,58 vorhanden.



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen geprägt.

Unmittelbar angrenzend befinden sich eine drei- bzw. viergeschossige geschlossene Bebauung entlang der Frankfurter Straße, die Verlängerung des Park Schönfeldes im Süden sowie der Wall an der Straße Am Auestadion.

Das Gebäude Frankfurter Straße 157 verfügt über ein 5-geschossiges Hinterhaus, das seitlich angeordnet ist (Hinterhausflügel), das Hinterhaus des Gebäudes Frankfurter Straße 159 ist parallel zur Frankfurter Str. angeordnet und 4-geschossig.

Die beiden 3-geschossigen Gebäude Frankfurter Straße 163 und 165 verfügen über einen gemeinsamen Innenhof, der über eine Durchfahrt an der Frankfurter Straße erreichbar ist.

Zwischen dem Eckgebäude Frankfurter Straße 153 und der Parkplatz Zu- und Ausfahrt des ehemaligen Kinderkrankenhauses befindet sich eine private Parkplatzfläche (geschottert), die über eine separate Zufahrt Am Auestadion erschlossen ist.

ENTWURF



Eckgebäude Frankfurter Straße 153 von Norden



Eckgebäude Frankfurter Straße 153 von Westen



Frankfurter Straße 155



Frankfurter Straße 157



Hinterhaus Frankfurter Straße 157 (links)



Frankfurter Straße 159



Hinterhaus Frankfurter Straße 157



Baulücke Frankfurter Straße 161



Frankfurter Straße 163/165



Frankfurter Straße 159



Blick über die Baulücke Richtung Norden auf Vorder- und Hinterhaus Frankfurter Straße 161



Straße Am Auestadion, links Privatparkplatz Frankfurter Straße 153

Im Umfeld des Plangebiets und der soeben beschriebenen Bebauung an der Frankfurter Straße werden die Bau- und Nutzungsstrukturen vielfältig. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich östlich der Frankfurter Straße die Sportanlagen Auestadion, Eissporthalle und Großsporthalle mit angrenzender Parkplatzfläche. Westlich der Frankfurter Straße befindet sich das Verwaltungsgebäude der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Frankfurter Straße 126), sowie das Gebäude Frankfurter Straße 128A mit Einzelhandelsflächen (Getränkemarkt, Schuhfachmarkt) und Bowlingbahn.

Direkt westlich des Geltungsbereichs befindet sich die ehem. Jägerkaserne, die langfristig zu einem Wohnquartier entwickelt werden soll. Die Gebäude an der Frankfurter Straße sind bereits privatisiert und beherbergen sowohl Wohnungen als auch gewerbliche Nutzungen.

ENTWURF

Südlich anschließend an die Jägerkaserne befindet sich der Grünzug des Park Schönfeldes, der sich südlich des Geltungsbereichs weiter Richtung Osten zieht. Die großzügigen Grünflächen trennen das Plangebiet von der südlich anschließenden Bebauung beidseitig der Frankfurter Straße mit heterogenen Nutzungsstrukturen (u.a. Druckzentrum, Hotelnutzungen, Wohnnutzung Heckerswiesenstraße).



Blick auf das Auestadion mit der vorgelagerten Platzfläche



Kreuzung Frankfurter Straße / Ludwig-Mond-Straße, Eissporthalle im Hintergrund



Parkplatzfläche Auestadion/Eissporthalle



Einzelhandel Frankfurter Straße 128A



Bebauung westlich der Frankfurter Straße



Blick auf den Grünzug Richtung Osten, links das Areal des ehem. Kinderkrankenhauses



Hotelnutzung entlang der Raiffeisenstraße



Wohnnutzung Heckerswiesenstraße



Druckzentrum an der Frankfurter Straße

(Fotos: ANP Kassel)

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Frankfurter Straße. Eine Zufahrt besteht bislang auch von der Straße „Am Auestadion“ aus.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstationen „Auestadion“ und „Park Schönfeld“ (Trassenverlauf über die Frankfurter Straße) sowie die Bushaltestellen „Auestadion“ und „Kegelzentrum“ in unmittelbarer Nähe zum Planareal gegeben. Damit sind die Straßenbahnlinien 5 und 6, die Buslinien 10, 13, 16 und 25 sowie die Regio-Tram 5 in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Frankfurter Straße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Für den Gebäudekomplex des ehem. Kinderkrankenhauses besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel.

5.4 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Siehe Teil 2 Umweltbericht unter Punkt 4.

5.5 Erholung Freiraum Stadtbild

Freiraumnutzungen

Als Privatgrundstück ist der Bereich des Plangebiets derzeit nicht öffentlich zugänglich und damit gegenwärtig für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung.

Die südlich angrenzende Verlängerung des Parks Schönfeldes hat Bedeutung als gesamtstädtische Grünverbindung. Sie verbindet den Park Schönfeld mit der Fuldaaue. Wesentliche Elemente sind Wiesenflächen, Bäume und der Schönfelder Bach.

Der Park Schönfeld befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße. Er verläuft in West-Ost-Richtung und stellt einen Teil der Grün-Verbindung zwischen Habichtswald und Fuldaaue dar. Er besitzt einen hohen Freizeitwert und bietet neben vier Teichen und Bachlauf einen Botanischen Garten und einen Klangpfad sowie gehobene Gastronomie im Schlösschen Schönfeld.

Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich als bebaute, private Fläche dar, die im Wesentlichen von den Gebäuden des ehemaligen Kinderkrankenhauses geprägt ist. Die Grün- und Freiflächen (Hof, Stellplätze) sind aufgrund der Lage im Inneren - hinter den Gebäuden bzw. dem Wall - wenig präsent.

Stadtbildprägend sind die Gebäude an der Frankfurter Straße - insbesondere die denkmalgeschützte Gesamtanlage. Die straßenbegleitenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Unterbrechung durch die Grünverbindung Park Schönfeld prägen das Stadtbild an der Frankfurter Straße. An der Straße „Am Auestadion“ sind der mit Bäumen bewachsene Wall auf der Westseite und die Sportanlagen (Eissporthalle, Parkplatz, Tanzsportzentrum/Fitnessstudio) auf der Ostseite stadtbildprägend.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die „Gesamtanlage Frankfurter Straße II“, die aus den Wohn- und Geschäftshäusern Frankfurter Straße 153, 155, 157 und 159 mit Hinterhäusern besteht. Die Häuser Nummer 153, 155 und 157 sind zudem Einzelkulturdenkmäler.

6 Planung

6.1 Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld

Das Areal des ehem. Kinderkrankenhauses Park Schönfeld wurde 2011 privatisiert und wurde bis Ende 2019 als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Das Areal soll zukünftig insgesamt für gemischte Strukturen aus Wohn-, Büro und Dienstleistungsflächen genutzt werden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden durch ANP mehrere städtebauliche Varianten erarbeitet und mit dem Investor und der Stadt Kassel besprochen (vgl. Abb. Variante 1 und Abb. Variante 2).

ENTWURF



Variante 1



Variante 2

Ergebnis des Abstimmungsprozesses ist eine Rahmenplanung für das Areal (siehe S. 17), die als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung dient und verschiedene Bebauungsstrukturen untersucht hat. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt aktuell nicht vor. Die Rahmenplanung geht davon aus, dass die Strukturen des ehem. Kinderkrankenhauses (mit Ausnahme des OP-Traktes) für eine Nachnutzung geeignet sind und daher erhalten werden können. Diese Gebäudestrukturen werden durch Neubauten ergänzt.

Um trotz der umgebenden Verkehrsstrassen und der davon ausgehenden Lärmbelastungen für das Plangebiet nutzungsverträgliche Lärmwerte zu erzielen, wird in der Rahmenplanung die Baulücke an der Frankfurter Straße geschlossen und außerdem ein Neubau mit Innenhof an der Stelle des OP Traktes vorgeschlagen.

Ausgehend von den vorhandenen Strukturen wird für das Plangebiet eine 4- bis 6-geschossige Bebauung vorgesehen. Im Bereich des südöstlichen Geltungsbereichs wird nach städtebaulicher Einschätzung, ein ca. 14-geschossiger Hochpunkt vorgeschlagen.

Die Erschließung des Areals erfolgt auch zukünftig über die Frankfurter Straße über die bestehende Zufahrt zum ehem. Kinderkrankenhaus. Im Bereich der Baulücke (Frankfurter Straße 161) kann die Zu- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage mit rund 200 Stellplätzen realisiert werden. Eine Ausfahrt zur Straße „Am Auestadion“ ist möglich, eine Einfahrt von dieser Straße in die Tiefgarage bzw. in das Plangebiet ist nicht vorgesehen.



Rahmenplan Stand Juni 2017

6.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Aufbauend auf den vorhandenen Strukturen und zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen soll das Quartier zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und Park Schönfeld zu einem Urbanen Gebiet, dessen Nutzung eine Durchmischung von Wohnen, Verwaltung, Beherbergungsbetriebe und Dienstleistungen aufweist, entwickelt werden. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Aufgrund der Lärmvorbelastungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung festgesetzt. Das Schallgutachten muss ggf. bei Anpassungen des Bebauungsplanes innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angeglichen werden.

Klimaschutz und Energieversorgung

Die Bundesgesetze EnEV (Energieeinsparverordnung) und EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) regeln unter anderem den Energieverbrauch und die Art des Energieeinsatzes für Gebäude, und wurden schrittweise seit 2001 bzw. 2008 verschärft. Sie sind Instrumente der deutschen Klimaschutzpolitik und sollen dafür sorgen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung eingehalten werden. Sie gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung, d.h.

bei Gesetzesänderung sind höhere Anforderungen sofort umzusetzen. Die EnEV, das EnEG (Energie-Einsparungs-Gesetz) sowie EEWärmeG werden ab dem 1. November 2020 durch das GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) abgelöst. Um davon abweichende Festsetzungen zu treffen, muss dies mit der besonderen Situation im Geltungsbereich begründet werden. Eine besondere Situation im Geltungsbereich, die eine andere Festsetzung erforderlich machen würde, liegt hier nicht vor.

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Anfang 2018 wurde das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, afi Arno Flörke, beauftragt ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan zu erstellen. Zu diesem Zeitpunkt sollte das Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden.

Eine Aktualisierung des Gutachtens erfolgte im November 2020 und berücksichtigt die Gebietsfestsetzung Urbanes Gebiet sowie die geänderte Gebäudestellung unter Einbeziehung des Hochhauses im Urbanen Gebiet MU 3.

Zusammenfassung :

Das Plangebiet wird im Westen durch die Frankfurter Straße und im Osten durch die Straße Auestadion begrenzt sowie von der Bahntrasse 3901 Kassel Wilhelmshöhe Süd-Kassel Waldau und der Stadtbahn auf der Frankfurter Straße beeinflusst.

Es sind die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm der Frankfurter Straße zu berechnen und zu beurteilen. Bei dem Neubau der Einfahrt zur Tiefgarage handelt es sich um eine Anlage für den ruhenden Verkehr der künftigen Nutzer. Für diesen Neubau wird geprüft, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Als Verkehrsquellen wurden folgende Verkehrswege angesetzt:

- Ludwig-Mond-Straße
- Frankfurter Straße
- Am Auestadion
- Bahnstrecke 3901 (Kassel-Wilhelmshöhe - Kassel Waldau)
- Straßenbahnlinien NT 5, 5, und 6 (Fahrplan 2020)

Die Berechnungen zum Verkehrslärm ergeben im Plangebiet Beurteilungspegel tags zwischen 56 dB(A) im südlichen Bereich und 72 dB(A) an den der Frankfurter Straße zugewandten Fassaden des Plangebietes. In den potentiellen Außenwohnbereichen an den Gebäuden an der Frankfurter Straße auf der der Frankfurter Straße abgewandten Seite und an der Straße Am Auestadion auf der der Straße Am Auestadion abgewandten Seite wird der Orientierungswert von 63 dB(A) für urbane Gebiete tags durchweg eingehalten. Unter der Annahme, dass Balkone an dem Plangebäude an der straßenabgewandten Seite der Frankfurter Straße bzw. der Straße Am Auestadion liegen, gilt dies auch für Balkone. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Plangebiet überschritten. Es ist an den zur Frankfurter Straße liegenden Gebäudeseiten tagsüber mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 63 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht von bis zu 9 dB tags und 14 dB nachts zu erwarten. Der Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm der Frankfurter Straße durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ist nicht möglich, da die Gebäude an der Straße durch die Straße erschlossen werden. Ein Schutz des Hochhauses an der Straße Am Auestadion durch ein Lärmschutzhindernis ist aufgrund der geplanten Höhe des Gebäudes von max. 45 m (14 Geschosse) ebenfalls bautechnisch nicht möglich, da das Hindernis zum Schutz der obersten Geschosse mind. 40 m hoch sein müsste. Der Vorschlag, eine transparente Vorsatzschale vor das Gebäude zu errichten (anstatt einer Lärmschutzwand an der Südost- und der Nordostfassaden), erscheint aufgrund der Höhe des Gebäudes und der fehlenden Möglichkeit der Reinigung der Vorsatzschale unverhältnismäßig. Überschreitungen des gewählten Orientierungswertes von 63 dB(A) liegen hier tagsüber auch nur an den, der Auestraße zugewandten Fassaden um bis zu 2 dB vor. In der Nacht liegen zwar Überschreitungen an den östlichen Fassaden von bis zu 8 dB vor, an den abgewandten Fassaden liegen die Pegel aber ca. 4 dB niedriger. An allen Fassaden liegen die Pegel unterhalb der Grenze zu möglichen Gesundheitsgefährdungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, passiven Schall-

ENTWURF

schutz in Form von Lärmpegelbereichen im Plangebiet festzusetzen. Damit sich die Nutzungsart der Räume, z.B. von Wohnzimmer zu Schlafzimmer ändern kann, ohne das dafür eine neue Genehmigung beantragt werden muss, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage des Nachtpegels berechnet. Da die Geräuschimmissionen nachts um weniger als 10 dB unter den Geräuschimmissionen am Tag liegen, ist die Nachtsituation der kritischere Pegelbereich.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV bis VI die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe Juli 2016 erreicht werden.

In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Frankfurter Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Frankfurter Straße besteht. Eine Seite in dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V an der Straße Am Auestadion ist lärmabgewandt, wenn das Lot der Fassade im Umkreis von 250 m nicht auf die Fahrspur der Straße Am Auestadion trifft.

Hinweise:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutznachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen. Das resultierende Schalldämmmaß ist das in Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Ausgabe Juli 2016 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämmmaß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert K AL nach DIN 4109 Teil 2, Ausgabe Juli 2016, Gleichung 33 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämmmaß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Ausgabe Juli 2016 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind auf Grundlage der Nachtlärmimmissionen festgelegt. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird oder ein Aufenthaltsraum nicht zum Schlafen genutzt werden kann (z.B. Wohnküche, Wohnzimmer mit offener Küche in einer Wohnung mit mindestens 3 Aufenthaltsräumen), kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume1 u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Quelle: DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hrsg.), Berlin, Ausgabe Januar 2018 sowie DIN 4109 Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hrsg.), Berlin, Ausgabe Januar 2018 in Anlehnung an DIN 4109, Ausgabe 1989

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz in der Abteilung für Stadtplanung einzusehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Die Geräuschimmissionen der neuzubauenden Zufahrt in die Tiefgarage unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags um mindestens 9 dB und nachts um mindestens 3 dB. Damit werden die Grenzwerte eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen durch den Neubau der Tiefgaragenzufahrt erforderlich.

Verkehrslärmänderung im öffentlichen Straßenraum durch die Planung

Durch die Verkehrszunahme auf der Frankfurter Straße kommt es an den Gebäuden an der Frankfurter Straße zu Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm um 0,2 - 0,3 dB. Schon im Bestand liegen die Beurteilungspegel an der Frankfurter Straße tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Damit liegen die Beurteilungspegel schon heute mit 71-72 dB(A) tags und 63 bis 64 dB(A) nachts an der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Allerdings sind in den Bestands-Verkehrszahlen noch die Verkehre enthalten, die das Kinderkrankenhaus selbst auch verursacht hat. Bei einem Krankenhaus kommt es nach Erfahrungswerten aus anderen Krankenhäusern zu ca. 8-12 Kfz-Fahrten je Bett und Tag. Damit hätte das Kinderkrankenhaus ein Verkehrsaufkommen von ca. 1120 bis 1680 Fahrten je Tag verursacht. Dies entspricht in etwa auch dem Verkehrsaufkommen von ca. 1620 Fahrten, die für das Plangebiet prognostiziert wurden. Damit verursacht im Vergleich zum früheren Istzustand das Plangebiet keine Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an der Frankfurter Straße.

6.4 Verkehrstechnische Untersuchung

Das Ingenieurbüro Oppermann GmbH wurde beauftragt, zu klären, ob die Zu- und Ausfahrt „Am Auestadion“ auch weiterhin genutzt werden kann (Ermittlung der Verkehrsqualität gemäß HBS, Büro Oppermann 2016).

Dazu wurde die Verkehrsqualität an der Ausfahrt eines Parkplatzes/einer Tiefgarage zur Straße "Am Auestadion" (B7) zur nachmittäglichen Spitzenstunde ermittelt.

Ergebnis: Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten kann im Bereich „Am Auestadion“ eine zusätzliche Ausfahrt der Tiefgarage angeordnet werden. Gemäß Gutachten liegt ein kaum wahrzunehmender Einfluss auf die Verkehrsabfolge der Straße „Am Auestadion“ bedingt durch die Ausfahrt vor.

6.5 Altlasten

Der aktuelle Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) beinhaltet für den Planungsbereich folgende Eintragungen:

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.085
Arbeitsname: Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Status: Adresse/ Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Straße 163-165
UTM-Ost: 533481,14
UTM-Nord: 5682959,87

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.045
Arbeitsname: Schreinerei
Status: Adresse | Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Straße 165
UTM-Ost: 533472,15
UTM-Nord: 5682944,88
max. WZ-Klasse: 3

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.150
Arbeitsname: Instandhaltung und Reparatur von sonstigen
land- und forstwirtschaftlichen Maschinen
Status: Adresse/ Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Str. 163
UTM-Ost: 533481,14
UTM-Nord: 5682959,87
max. WZ-Klasse: 4

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.084
Arbeitsname: Chemische Reinigung
Status: Adresse | Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Straße 153
UTM-Ost: 533525,13
UTM-Nord: 5683041,84
max. WZ-Klasse: 5

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.149
Arbeitsname: Automobil-Lackierereien
Status: Adresse | Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Str. 157
UTM-Ost: 533507,13
UTM-Nord: 5683006,85
max. WZ-Klasse: 5

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gemischten Strukturen des Umfeldes und der geplanten Nutzung des Grundstücks ist für den Geltungsbereich eine Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO vorgesehen.

Die geplante Umnutzung der bestehenden Bebauung kann durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet planungsrechtlich gesichert werden, für das gesamte Areal wird dadurch auch die Möglichkeit der Weiterentwicklung eröffnet, sowohl im Bereich der Gewerbenutzungen (vorrangig Dienstleistungen) als auch in der Wohnnutzung. Eine hohe Flexibilität ist gegeben, weil die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Für den Geltungsbereich werden Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs bzw. der von ihnen ausgehenden Störung der Wohnnutzungen für den Standort nicht geeignet. Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Wegen der Lärmproblematik ist im Erdgeschoss an der Straßenseite an der Frankfurter Straße eine Wohnnutzung unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für die Baugebiete werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe getroffen. Die Bereiche des MU 2 und MU 3 besitzen zusätzlich eine Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Der Geltungsbereich des Urbanen Gebietes MU 1 erstreckt sich von der Frankfurter Straße bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und beinhaltet mit knapp 0,66 ha den größten Flächenanteil des gesamten Plangebietes. In MU 1 liegen die festgesetzten GRZ bei 0,6 und die GFZ bei 2,2; damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8/GFZ 3,0) nicht überschritten. Eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von maximal 2,2 sind vor dem Hintergrund der dort gewünschten Nachverdichtung und auch im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung städtebaulich angemessen. Schon im Bestand ist hier eine GFZ von 1,56 vorhanden.

Das Urbane Gebiet MU 2 beinhaltet die Flächen vom nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehend bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und umfasst somit auch die Flächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (insgesamt ca. 0,59 ha). Für das Baugebiet MU 2, werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,7 festgesetzt.

Im dritten Urbanen Gebiet, MU 3, ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 2,8 festgesetzt. Dieses beinhaltet das Bauwerk von 20 x 20 Metern am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Für das Bauwerk im MU 3 ist ein ca. vierzehngeschossiger Baukörper vorgesehen, der als städtebauliches Solitärgebäude den Stadteingang markieren soll und eine städtebauliche Dominante ausbildet. Für die Gestaltung des Hochhauses ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung (Blockrandbebauung aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts) ist ähnlich hoch wie bei der Planung: die GRZ liegt bei 0,37 bis 0,53, die GFZ bei 1,5 bis 2,37. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich der Ausläufer des Parks Schönfeld der eine große Freiraumqualität für das Quartier bietet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Festsetzung der GFZ von 2,2 bzw. 1,3 nicht beeinträchtigt.

Für die stadträumliche Einschätzung des Hochhaus wurde ein Klimagutachten erstellt. Mit diesem wurde die städtebauliche Einordnung überprüft und begründet (betrifft Höhe und Position des Bauwerkes). Negative klimatische Ef-

ENTWURF

fekte durch das Hochhaus, insbesondere im Hinblick auf die Lage im Kaltluftabflussbereich sowie im Übergangsbereich zu einer sich in Süd-Nord Richtung erstreckenden Luftleitbahn, wurden in dem Gutachten ausgeschlossen.

Geschosszahl, Traufhöhen und Gebäudehöhen

Im MU 2 und MU 3 werden gem. § 16 (2) Nr. 3 BauGB die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes durch Einschrieb in die Baufenster festgesetzt. In den Bereichen des MU 1, wo die Bestandsgebäude mit hoher Geschosshöhe erhalten bleiben sollen, wird nur die Gebäudehöhe durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Das betrifft insbesondere das Bettenhaus mit einer maximalen vorhandenen Höhe von 166 m ü. NHN, festgesetzt wurde 166,0 m ü. NHN. Dies entspricht ca. 21 Metern (6 Geschosse im Bestand), ausgehend vom natürlichen Geländeniveau. In den Baufeldern, die direkt an der Frankfurter Straße liegen, werden sowohl die maximale als auch die minimale Traufhöhe sowie die maximale Firsthöhe festgesetzt. Als Bezugsgebäude dienen die Häuser Frankfurter Straße 163 und 159. Das Gebäude Frankfurter Straße 165 hat die gleichen Höhen wie Hausnr. 163. Die angegebenen NHN-Höhen entsprechen im MU 1 Firsthöhen (FH) von max. ca. 15m (ca. 5 Geschosse) und im MU 2 Firsthöhen (FH) von max. 28m (ca. 9 Geschosse) über Geländeoberkante (GOK) gemessen am natürlichen Geländeniveau.

Die Höhe des Hochhauses im MU 3 beträgt maximal 45 Meter.

Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gefasst. Die Baugrenzen werden gemäß des städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit einem kleinen Spielraum festgesetzt, so dass spätere leichte Verschiebungen/Varianten in der Bebauung möglich sind. Im MU 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m als Ausnahme zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Ausgenommen ist hierbei der Bereich des MU2 entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Tiefgaragenzufahrten, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit flexibel auf den Grundstücksflächen angeordnet werden.

Im Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier – im Rahmen des Bauordnungsrechts – größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten. Um die Bauflucht an der Frankfurter Straße zu ergänzen, werden an dieser Stelle Baulinien festgesetzt. Die Baulinie im Bereich von der Frankfurter Straße 161 sichert die Anbaubarkeit an die Brandwand des Hinterhauses Frankfurter Straße 159.

Im MU 3 wird für das Baufeld festgesetzt, dass die Abstandsfläche ganz oder teilweise auf dem städtischen Flurstück 39/26 der Flur 52 liegen darf. Damit soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle eine städtebauliche Kante entstehen kann und kein Grenzabstand eingehalten werden muss. Für den Bereich der schützenswerten Bestandsbäume im Park wird das Baufenster ausgeschnitten. Für die Gestaltung des Hochhauses ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

7.2 Verkehr

Die bestehende Grundstückszufahrt sowie die Tiefgaragenzufahrt (derzeit Baulücke zwischen Frankfurter Str. 159 und 163) werden als Bereiche für Zufahrten festgesetzt. Tiefgaragen sind nur auf der dafür besonders gekennzeichneten „Fläche für Tiefgaragen“ zulässig. Zusätzlich müssen Tiefgaragenzufahrten einen Mindestabstand von 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, um den Schutz von Radfahrern und Fußgängern vor herausfahrenden Autos zu gewährleisten.

Das Gebiet weist eine zentrale Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle Park Schönfeld) auf. In fußläufiger Entfernung sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und längerfristigen Bedarfs vorhanden. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen.

Es ist geplant ein Mobilitätskonzept mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel für das Plangebiet zu erstellen, mit dem Ziel die Flächenversiegelung zu minimieren und damit die Anzahl der notwendigen Stellplätze je nach entstehender Nutzungsart zu reduzieren. Zur Kompensation sollen Car-Sharing-Stellplätze, Stellplätze für Elekt-

rofahrzeuge sowie eine erhöhte Anzahl von Fahrradstellplätzen gem. der Ende 2020 in Kraft getretenen Fahrradabstellplatzverordnung angeboten werden. Das Nahverkehrsangebot in Form einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe trägt ebenso dazu bei.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt

Das Plangebiet ist gemäß Klimafunktionskarte ein Bereich mit unterschiedlichen Gebietstypen (Überwärmungsgebiet 1, Überwärmungspotenzial und Misch- und Übergangsklimate). Die Schaffung bzw. der Erhalt von Grün- und Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Gemäß des städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden die Bäume 1, 4, 7, 18, 23, 24 (siehe Umweltbericht) zum Erhalt festgesetzt.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (20 % im MU 1, 25% im MU 2 und MU 3) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbaum, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) wird eine Durchgrünung des Gebietes gesichert, die sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswert ist.

Zur Durchgrünung des Grundstücks und zur Verbesserung des Mikroklimas wird im MU 2 festgesetzt, dass je angefangene 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist und im MU 1 je angefangene 700 m². Vorhandene Bäume und Bäume, die gem. Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können darauf angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzbestände auf der „Fläche für den Erhalt“ können nicht angerechnet werden.

Weiter sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzende Pflanzflächen zu gewährleisten.

Außerdem wird die Begrünung der Tiefgarage – soweit nicht mit Gebäuden überbaut – sichergestellt: Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.

Pflanzliste

Die Festsetzung einer Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der Vegetationsflächen erreicht werden. Bei Neuanlage sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Festsetzungen zu Freiflächen, Dachbegrünung, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Pflanzung von Einzelbäumen haben zum einen gestalterische Aspekte, zum anderen bieten die entstehenden Grünstrukturen einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus. Um den Fortbestand der Baumpflanzungen zu gewährleisten, wird die Pflanzbindung nach DIN 18 915/916/917/919 – Norm ausgeführt (u. a. Bewässerung für fünf Jahre), zusätzlich wird ergänzend Fassadenbegrünung festgesetzt, die sich ebenfalls positiv auf die Durchgrünung des Plangebietes auswirkt.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um das Erscheinungsbild des Quartiers positiv zu beeinflussen und eine Integration zu erzielen, wird eine Festsetzung zu Müllstandplätzen getroffen. Die Standflächen sind entweder im Gebäude zu integrieren oder einzugrünen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass aufgrund der Höhe des Gebäudes im Urbanen Gebiet MU 3 und dessen Nähe zur Geltungsbereichsgrenze von den Abstandsflächen abgewichen werden kann.

Abstandsflächen

Aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude und der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung bestehen innerhalb des Plangebiets gute Voraussetzungen dafür, im Rahmen einer Nachverdichtung einen urbanen Stadtraum ent-

ENTWURF

stehen zu lassen. Insbesondere in denjenigen Bereichen, in denen Flächen mit Bestandsbebauung und Flächen für Neubauvorhaben im Plangebiet aneinandergrenzen, kann die gemäß Hessischer Bauordnung definierte Abstandsfläche von 0,4 H voraussichtlich nicht eingehalten werden. Abweichend von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird deshalb auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (11) HBO im Bebauungsplan Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ im Teilgebiet MU3, an der westlichen Baugrenze, das Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 0,2 H festgesetzt.

8 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9 Vertragliche Vereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplan wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

10 Bestehende Baulasten

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine grundbuchlich verankerte Vereinigungsbaulast.

11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 15.545 m²
davon:	
Private Verkehrsfläche	ca. 1.574 m²
Urbanes Gebiet MU 1 (GRZ 0,6)	ca. 6.650 m²
Davon überbaubar	ca. 3.990 m ²
Urbanes Gebiet MU 2 (GRZ 0,4)	ca. 5.693 m²
Davon überbaubar	ca. 2.277 m ²
Urbanes Gebiet MU 3 (GRZ 0,2)	ca. 1.628 m²
Davon überbaubar	ca. 326 m ²

Tabelle 4: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Entwicklung von gemischten Bauflächen im Innenbereich (Innenentwicklung)
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

ENTWURF

Mit der Bauleitplanung wird die Weiterentwicklung einer ehemaligen „Fläche für den Gemeinbedarf: gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Kassels vorbereitet. Im Geltungsbereich sind die Umnutzung der vorhandenen Gebäude, der Abbruch von Gebäudeteilen (OP-Trakt) und eine Nachverdichtung vorgesehen.

Durch die westlich des Plangebiets verlaufende Frankfurter Straße und die östlich des Plangebiets verlaufende Straße „Am Auestadion“ besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Straßenbahnlärm. Die Orientierungswerte der 16. BImSchV (tritt am 01.03. 2021 in Kraft) für urbane Gebiete werden an den straßenseitigen Fassaden für den Tag- als auch den Nachtzeitraum überschritten. Diese Überschreitung spiegelt die innenstadtnahe, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastung insbesondere bei der Grundrissgestaltung und Nutzungsverteilung sowie den Außenbauteilen (Fenster, Fassade) berücksichtigt wird.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind nicht zu befürchten.

Mit der Planung ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die, in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungszielen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vertretbar sind. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu Grundstücksfreiflächen (Vegetationsanteil, Anpflanzen von Bäumen),
- zur Dachbegrünung sowie zu
- befestigten Flächen
- zu Fassadenbegrünung

Rechtsverbindlichkeit.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Dies macht sich insbesondere auch in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung Hessen deutlich bemerkbar. Die Bilanz ist mit 13.813 Punkten positiv.

13 Anhang

Anhang 1: Klimatisches Grundlagengutachten Kaltluft und Durchlüftung zum geplanten Vorhaben Bebauungsplan Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“; Burghardt und Partner, Ingenieure (Stand November 2020)

Anhang 2: Verkehrsgutachten; IKS – Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung (Stand März 2018)

Anhang 3: Fachbeitrag zu der Artengruppe der Fledermäuse und der Haselmaus; naturkultur GbR (Stand August 2016)

Anhang 4: Umweltbericht; Planungsbüro H. Grundler (stand Dezember 2020)

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,

(Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel,

(Mohr)