

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. I/27 A, 2. Änderung

'Sozialversicherung LFG'

und

1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B

'Frankfurter Straße / Bosestraße'

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

17. September 2018

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeberin / Vorhabenträgerin:



Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Weißensteinstraße 70 - 72
34131 Kassel
www.svlfg.de

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren	6
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	9
2.3 Landschaftsplanung	10
2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen	11
2.5 Luftreinhalteplanung	13
2.6 Bestehendes Planungsrecht	14
2.7 Satzungen	16
3. Bestand	18
3.1 Städtebauliche Situation	18
3.2 Erschließung und Verkehr	21
3.3 Natur und Umweltschutz	23
3.4 Technische Infrastruktur	28
4. Vorhaben- und Erschließungsplan	29
4.1 Gebäude	29
4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze	32
4.3 Freiflächen und Bepflanzung	34
4.4 Technische Infrastruktur	35
4.5 Flächenbilanz	36
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	38
5.1 Geltungsbereich	39
5.2 Art der baulichen Nutzung	39
5.3 Maß der baulichen Nutzung	39
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	42
5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	42
5.6 Verkehrserschließung	43
5.7 Versorgungsflächen	44
5.8 Verwendung luftverunreinigender Stoffe	44
5.9 Passiver Schallschutz	45
5.10 Grünordnerische Festsetzungen	46
5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	47
6. Auswirkungen der Planung	50
6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	51
7. Durchführung und Kosten	56
8. Verfahren	56
9. Rechtsgrundlagen	56
Anhang:	59
1. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten und Perspektiven	
2. Textliche Festsetzungen	
3. Baumbestand, zeichnerische Darstellung Baumliste	

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau als Vorhabenträgerin (SVLFG) beabsichtigt, ihren Verwaltungsstandort an der Frankfurter Straße 124/126 durch einen Erweiterungsbau auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Im Gegenzug soll der Standort im Vorderen Westen (Goethestraße/Luisenstraße) aufgelöst und Geschäftsbereiche neu gebündelt werden. Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe der auf mehrere Standorte verteilten Sozialversicherung. In der Folge könnten qualitativ hochwertige Flächen im Vorderen Westen für neue Nutzungen frei werden.

Die geplante Bebauung ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/27 A 'Pomologischer Garten' aus dem Jahr 1991 für die betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht.

Eine Einbeziehung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße' erfolgt, weil die geplante Tiefgarage mit einem Anschluss an den Gebäudeteil 'Bosestraße' ebenfalls eine Veränderung der Bebaubarkeit erfordert.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich die Standortentscheidung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau als Vorhabenträgerin (SVLFG) und in der Folge auch die sich eröffnenden Chancen im Vorderen Westen begrüßt, soll auf Antrag der Vorhabenträgerin zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich sind darüber hinaus zu unterstützen, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere dem Nachbarschutz sowie den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen.

Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I / 27 A, 2. Änderung 'Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I / 27 B 'Frankfurter Straße/Bosestraße'.

Der Geltungsbereich umfasst für den Erweiterungsbau das gesamte Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel (Größe ca. 5.665 m²) sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 (ebenfalls Gemarkung Kassel, Flur 51) für die geplante Tiefgarage.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des geplanten Verwaltungsgebäudes in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Positionierung und die Kubatur des Baukörpers unter Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zum Kleingartengelände des Naturheilvereins, die Organisation der verkehrlichen Aspekte (Verbindung / Anbindung Tiefgarage, Mitarbeiter-Stellplätze, Kunden- bzw. Publikumsverkehr, Anlieferung EDEKA) sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vor dem Hintergrund des heutigen Baumbestands.

Die Vorhabenträgerin

Zum 01. Januar 2013 wurde die "Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau", kurz SVLFG errichtet. Sie ist eine bundesunmittelbare Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung als Träger für die landwirtschaftliche Sozialversicherung.

Die SVLFG ist zuständig für die Durchführung der landwirtschaftlichen Unfallversicherung, der Alterssicherung der Landwirte, der landwirtschaftlichen Krankenversicherung und der landwirtschaftlichen Pflegeversicherung.

Die bisherigen landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaften, Alterskassen, Krankenkassen und Pflegekassen sowie der Spitzenverband der landwirtschaftlichen Sozialversicherung wurden am 01. Januar 2013 in den neuen Träger mit der Kurzbezeichnung SVLFG eingegliedert (Quelle: www.svlfg.de).

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 6.300 m² aufweist. Die gesamte SVLFG-Liegenschaft umfasst rund 16.250 m².

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Behörden und **Träger öffentlicher Belange** wurden im November 2013 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Vorentwurfsfassung (Stand 20.10.2013) erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin am 07. 11.2013 eingeladen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 15.11.2013) berücksichtigt. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal am 03.12.2013 mit den Entwurfsunterlagen durch Information des Ortsbeirates 'Südstadt'. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 13.02.2014 bis 14.03.2014. Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und bei der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in

der hier vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte hat sich hierdurch nicht ergeben. Im Begründungstext wurden einige Textbausteine ergänzt, im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung wurden darüber hinaus auch einige Korrekturen vorgenommen.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde insbesondere erforderlich, weil der Standort des geplanten Gleichrichterunterwerkes – die in der Entwurfsfassung (Stand 11/2013) festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen entsprach der Grundfläche des Gebäudes – aufgrund von technischen Anforderungen, die sich aus dem weitergeführten Planungsstadium ergeben haben, vergrößert werden musste.

Die längere Verzögerung im Ablauf des Bebauungsplanverfahrens ergab sich vor allem, weil auf Seiten der SVLFG zunächst die Finanzierung des Vorhabens abschließend geklärt werden musste. Dies stellte wiederum eine wesentliche Voraussetzung für die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages dar.

Aktualisierung Gebäudeplanung

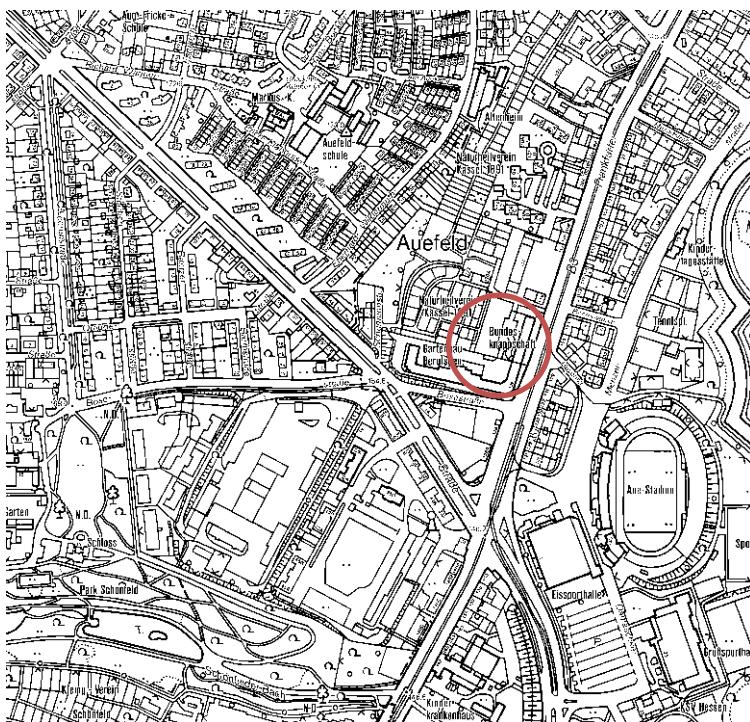
Die den einzelnen Beteiligungsschritten zugrunde gelegte Vorplanung des Büros Kleine + Potthoff (Stand September 2013) kann für die hier vorliegende abschließende Fassung des Bebauungsplanes durch die zwischenzeitlich fortgeführte Planung des Büros agn Niederberghaus & Partner GmbH (Ib-benbüren) ersetzt werden.

Die aktuelle Entwurfsplanung (Stand August 2018) ist insbesondere Grundlage für die in Kap. 4 ‚Vorhaben- und Erschließungsplan‘ zusammengeführten Informationen zum Projekt. Eine Veränderung der planungsrechtlichen Inhalte ist damit nicht verbunden.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Süd – unweit von Auestadion und Eissporthalle – zwischen Frankfurter Straße und der sich im rückwärtigen Bereich befindlichen Kleingartenanlage bzw. der Auefeldsiedlung, nahe der Stadionkreuzung.

Die gesamte Liegenschaft umfasst ca. 16.250 m².



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich
(Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in erster Linie Grundstück 'Frankfurter Straße 124' / das Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel (Größe ca. 5.665 m²), welches sich im Eigentum der SVLFG befindet.

Das Grundstück hat eine Tiefe - gemessen von der Gehweghinterkante an der Frankfurter Straße - von rund 75 m. Die Grundstückslänge beträgt entlang der Frankfurter Straße etwa 72 m, an der hinteren (westlichen) Grundstücksgrenze etwa 83 m.

Der Geltungsbereich schließt im Süden an das bereits bebaute Grundstück der SVLFG (Flst. 113/7, 113/8 und 113/9) an und wird im Norden durch eine Wegeparzelle (Flst. 106/23, 106/24) mit angrenzender Stellplatzanlage (Flst. 106/25) begrenzt.

Zusätzlich werden von den beiden südlich angrenzenden Flurstücken 113/8 und 113/9 jeweils Teilflächen in den Geltungsbereich aufgenommen, zusammen etwa 620 m². Hieraus ergibt sich eine Geltungsbereichsgröße von insgesamt ca. 6.285 m² bzw. 0,63 ha.



Abgrenzung Geltungsbereich
(Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

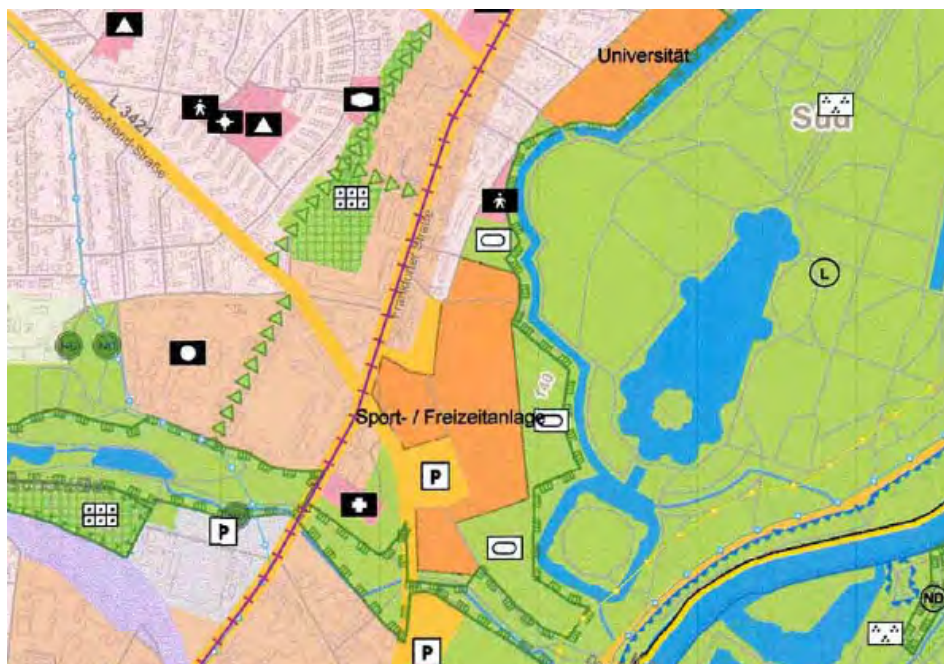
Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche des Stadtteiles Südstadt. Dies gilt auch für die Kleingartenflächen, die sich in westlicher Richtung an das Plangebiet anschließen.

Der Landschaftsraum Karlsaue / Fuldaaue - dargestellt als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug', zusätzlich überlagert durch die Kennzeichnung als 'Vorranggebiet mit besonderen Klimafunktionen' - liegt jenseits der Frankfurter Straße und ist von der Planung nach derzeitigem Ermessen nicht betroffen.

Der Verlauf der Frankfurter Straße ist als 'Bundesfernstraße mindestens vierstreifig - Bestand', die Ludwig-Mond-Straße ist als 'sonstige regional bedeutsame Straße - Bestand' dargestellt. Beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Ihre verkehrliche Funktion wird durch die Planung nicht verändert.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dar.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Das Plangebiet grenzt im Osten an die als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) mit Gleiskörper (für den ÖPNV) dargestellte Frankfurter Straße (B 3). Im Westen schließt sich eine Fläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten' an.

Jenseits der Frankfurter Straße ist als Sonderbaufläche die Sport- und Freizeitanlage Auestadion / Eissporthalle dargestellt. Noch weiter östlich befindet sich die als 'Parkanlage' dargestellte öffentliche Grünfläche der Karlsaue.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung aus der derzeitigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht zu befürchten. Die grundsätzliche Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen scheint derzeit gegeben und wird durch die geplante Erweiterung der SVLFG nicht grundsätzlich verändert.

'Büro - und Geschäftsgebäude' wie auch 'Anlagen für Verwaltungen' sind den allgemein zulässigen Nutzungen sowohl in Mischgebieten nach § 6 BauNVO wie auch in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zuzurechnen.

Eine Berichtigung / Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Zum Plangebiet sind entsprechend der Darstellung 'Realnutzung' zu nennen:

- Der Sitz der SVLFG ist als 'öffentliche Gebäude / große private Verwaltungsgebäude' gekennzeichnet.
- Das Nachbargrundstück des EDEKA-Marktes (noch) wie auch die südlich anschließende Fläche von Kegelzentrum, Getränkemarkt und Schuhcenter werden als 'Gewerbe- und Industriefläche' geführt.
- Im rückwärtigen Bereich sind als Grünflächen die Kleingartenanlage sowie die Parkanlage eingetragen.
- Die gegenüberliegende Bebauung entlang der Frankfurter Straße wurde der Kategorie 'Blockrandbebauung' zugeordnet.
- Baumreihen im Straßenzug 'Frankfurter Straße' sowie
- Baumreihe in der Bosestraße.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet folgende Informationen.

Die mit der Nummer 10234 geführte Maßnahme gilt für die Gesamtfläche zwischen der Bosestraße im Süden und Heinrich-Heine-Straße im Norden und schließt sowohl die bebauten Flächen entlang der Frankfurter Straße wie auch die sich anschließenden Kleingärten bis zur Auefeld-Siedlung ein.

Innerhalb der so gekennzeichneten 'Schutz- und Entwicklungsfläche' ist weiterhin eine kleine - an die SVLFG-Liegenschaft angrenzende - Teilfläche als 'Funktionsfläche Klima' gekennzeichnet.

Die Maßnahme 10234 wird so zusammengefasst:

"Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der westlichen Randzone der Frankfurter Straße. (Weiter-)Entwicklung der Wegebeziehungen zwischen Frankfurter Straße und Eberhard-Wildermuth-Straße sowie zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ludwig-Mond-Straße durch die vorhandenen Gartengebiete und öffentlichen Grünflächen. In stärker verdichteten Bereichen Durchführung kleinflächiger Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen."

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Mischgebiete 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts

(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geplanten Nutzung (Verwaltung/Büro > Arbeitsplätze) fast ausschließlich die Tagsituation für die Beurteilung relevant.

Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65$ dB (A) und $L_{Night} = 55$ dB (A) für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenenzahl von mindestens 50 Personen.

Die Frankfurter Straße zählt als Bundesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie bereits in der 1. Stufe zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen. Hier verkehren täglich zwischen 35.000 - 40.000 Kfz.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag wurde mit einer Informationsveranstaltung für die Vertreter der betroffenen Kommunen am 5. Februar 2013 begonnen.

Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert noch einmal genauere Daten für das Stadtgebiet bzw. auch das hier betroffene Plangebiet:



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUg2012

Verkehrslärm Frankfurter Straße

Von einer Veränderung der verkehrlichen Funktion der Straße im Sinne einer positiven Beeinflussung der Situation (Reduzierung der Emissionspegel) ist nicht auszugehen.

Eine zukünftige bauliche Entwicklung hat daher die auftretenden Lärmimmissionen als bestehende Lärmquelle hinzunehmen. Ansprüche auf Entschädigung können nicht geltend gemacht werden.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenenzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer sortiert. Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer LKZ von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

	Straße	Betroffenenzahl			Betroffenenzahl			LKZ pro 100 m
		L_{DEN}			L_{Night}			
Ortsteil		65 – 70	70 – 75	> 75	55 – 60	60 – 65	> 65	
		dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	
Frankfurter Str.	B 3	130	140	510	150	150	530	540

L_{DEN} Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)

L_{Night} Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

Die Frankfurter Straße gehört damit nicht nur zu den am meisten befahrenen Straßen in Kassel, sondern auch zu den am meisten belasteten.

Die geplante Bebauung (überwiegend Büronutzung, Arbeitsplätze) hat die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den entsprechenden Orientierungswerten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bzw. an der östlichen Fassade des Bestandsgebäudes ist nach der Lärmkartierung mit Werten von 60 – 65 db(A) tags und 50 – 55 db(A) nachts zu rechnen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 hier überschritten werden können.

Nach DIN 4109 ist auf Grundlage der Lärmkartierung von einer Einordnung in Lärmpegelbereich III – IV auszugehen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt.

Auf die Belastung ist aber gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen in der Weise zu reagieren, dass insbesondere im Hinblick auf die dauerhafte Nutzung der Arbeitsplätze eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt wird.

Im hinteren Bereich des Plangebietes – der Fläche des geplanten Erweiterungsbaus – sind aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bestandsgebäudes deutlich niedrigere Werte zu erwarten, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden kann.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (ständig genutzte Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben. Sie sind im weiteren Verfahren zu prüfen und gegebenenfalls angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kassler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft. Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM10) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM2,5, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert. Auch für den Standort im Verlauf der Frankfurter Straße zwischen Heinrich-Heine-Straße und Auestadion (Höhe Hausnummer 102) wurden bereits Überschreitungen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwerte von PM 10 und von NO₂ ermittelt.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zu meist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen diesbezüglich auf die Gebäudeheizungen.

Regelungsmöglichkeiten sind gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger.

Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerative Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel ist durch die Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete stetig auszubauen.

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EE-WärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Der hier vorliegende Bebauungsplan überschreibt vorhandenes Planungsrecht. Mit der Abgrenzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird vor allem ein seit 1991 rechtskräftiger - aus 2 Teilplänen bestehender - Bebauungsplan überschrieben:

B-Plan Nr. I/27 A - Pomologischer Garten

Die Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in o. g. Plan als 'Mischgebiet' nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0.6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1.2.

Überwiegend straßenbegleitend wurde ein durch Baulinien und Baugrenzen definiertes Baufenster mit einer III-IV-geschossigen Bauweise festgesetzt. Die Teilfläche, die für den Erweiterungsbau vorgesehen ist, ist nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. Sie überschneidet sich in Teilen mit einer 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen'. Die Planzeichnung enthält zudem einige in Gruppen angeordnete Baumstandorte.

Festgesetzt wurde darüber hinaus eine Dachbegrünung für niedrig-geschossigere Gebäude im rückwärtigen Bereich.

Die in diesen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen würden die von der SVLFG geplante Ausdehnung der Tiefgarage ebenfalls nicht zulassen, weil

- a) die Gesamtzahl der Stellplätze den durch die 'Stellplatzsatzung' vorgeschriebenen Nachweisumfang übersteigt (Textfestsetzung 3.1) und
- b) die Abmessungen der Tiefgarage außerhalb des zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Baufensters liegen.

Nach Textfestsetzung 3.4 (in Verbindung mit dem zugehörigen Textbaustein der Begründung auf Seite 5 (Kap. 4.4.2 Ruhender Verkehr, 2. Absatz) wären Garagen im Mischgebiet jedoch als Tiefgaragen nur unter den Gebäuden zulässig.



Planzeichnungen B-Plan Nr. 1/27 A (oben) und Nr. 1/27 B (unten)

Der Geltungsbereich überschreibt außerdem eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1/27 B - Frankfurter Straße / Bosestraße. Dieser Bebauungsplan (ebenfalls rechtskräftig seit 1991) wird ausschließlich durch die geplante Ausdehnung der Tiefgarage tangiert.

Auch für Teilplan 27 B gilt, dass die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen die von der SVLFG geplante Verbindung aller Tiefgaragen-Teile nicht zulassen würden, weil

- die Gesamtzahl der Stellplätze den durch die 'Stellplatzsatzung' vorgeschriebenen Nachweisumfang übersteigt (Textfestsetzung 3.1) und
- der vorgesehene Anschluss außerhalb des zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Baufensters liegt. Nach Textfestsetzung 3.4 wären Garagen im Mischgebiet jedoch als Tiefgaragen nur unter den Gebäuden zulässig.

Wegen der vorgenannten Beschränkungen ist der für die Tiefgaragenverbindung benötigte Flächenbedarf aus den bisher unbebaubaren Teilflächen (außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster) der Flächen MI 2 und MI 3 zu überplanen. Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze ist anzupassen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in diesem Bereich stehen der geplanten Tiefgaragenlösung ebenfalls entgegen.

Unmittelbar in nördlicher Richtung angrenzend schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. I/27 A - mit der Bezeichnung 'SO Einzelhandel' an. Dieses Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Beteiligung nach § 3 (2) und § (2) BauGB wurde bereits in 2008 durchgeführt. Der Feststellung der vorzeitigen Planreife entsprechend § 33 BauGB folgte bislang aber kein Satzungsbeschluss.

Dieser Bebauungsplan sollte die Ansiedlung des EDEKA-Marktes auf dem ehemals gewerblich genutzten Polyma-Gelände planungsrechtlich absichern.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/27 A - 1. Änderung

Zu diesem Zweck wurde die Fläche vollständig als Sondergebiet 'Einzelhandel' mit einer GRZ von 0.8 und einer GFZ von 1.2 ausgewiesen.

Das an der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung für das SVLFG-Grundstück und für die Kleingartenanlage ab. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Stellplatzreihe wurden jeweils flankierende Baumpflanzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

2.7 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellen- den bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVo) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist ein Verhältnis von 1 Stpl. je 35 m² Nutzfläche nachzuweisen. Weiterhin sind für Rollstuhlfahrer

ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder eine vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das ZRK-Gebiet wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft und wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und zu pflegen. Schutz, Pflege und Entwicklung der Bäume und ihrer Standorte sollen die

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen sichern.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Obstbäume fallen generell nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Speierling).

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung weiterer Bäume auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Vorhabens ist bereits Standort einer Vertretung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Frankfurter Straße 124/126). Zur Liegenschaft gehört ein Kindergarten.

An das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage des Naturheilvereins an, die sich in westlicher Richtung bis an die Hangkante des Auefelds erstreckt.



(Quelle: Vermessung und Geoinformation Kassel)

Der bestehende Gebäudekomplex an der Frankfurter Straße / Bosestraße wurde in zwei Bauabschnitten ab 1994 errichtet.

Er verfügt über bis zu sechs Geschosse, von denen das obere als Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ausgebildet ist. Die Gebäudelänge beträgt an der Frankfurter Straße etwa 110 m, entlang der Bosestraße etwa 140 m.

Im Bestand sind ca. 19.350 m² Bruttogeschossfläche (in allen Vollgeschossen) und ca. 22.500 m² Nutzfläche vorhanden.

Die beiden unteren Ebenen wurden gestalterisch zusammengefasst. Ansonsten wird das Erscheinungsbild durch eine regelmäßige Fensteranordnung geprägt. Die 'abgerundete Ecksituation' mit dem Haupteingang wird durch einen hohen Glasanteil besonders betont.



Eingangssituation Frankfurter Straße / Bosestraße und Rückansicht

Unter beiden Gebäudeflügeln befinden sich Tiefgaragengeschosse. Im hinteren Grundstücksbereich (nördlich bzw. westlich der Gebäude) sind jeweils größere Stellplatzanlagen angeordnet, die durch zahlreiche Bäume gegliedert werden. Während hier durchgängig Ahorn gepflanzt wurde, stellt sich der übrige Baumbestand als 'bunte Mischung' dar.



Blick über die Stellplatzanlage (parallel zur Frankfurter Straße), dahinter der Verbrauchermarkt (EDEKA)



Blick über die Stellplatzanlage (parallel zur Bosestraße)

Die ansprechende Gestaltung der Stellplatzflächen und der Fahrgassen (auch die Rampe zur Tiefgarage) wie auch die der Rinnen oder Wegeflächen hängt zusammen mit der Verwendung verschiedener Pflasterarten.



links: Stellplatzanlage mit gegliederter Fahrgasse (parallel zur Frankfurter Straße)

rechts: Pflasterdetails Tiefgaragenrampe

Die auf dem Grundstück verbleibenden Flächen wurden durchgängig gärtnerisch angelegt und vermitteln einen sehr gepflegten Eindruck. Während im Nahbereich der Gebäude ein Herantreten durch einen vollflächigen Bodenbewuchs verhindert wird, weisen die etwas großzügiger wirkenden Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches einen parkähnlichen Charakter auf.



SVLFG-Grünflächen (Rasen) mit gemischtem Gehölzbestand

Die Liegenschaft ist im rückwärtigen Bereich durch eine Zaunanlage vollständig abgeschlossen. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Fahrgasse mit einseitiger Stellplatzreihe, die zum angrenzenden Lebensmittelmarkt gehört. Neben der rückwärtigen Andienung des EDEKA-Marktes, werden hierüber auch das SVLFG-Grundstück und die dahinter liegende Kleingartenanlage (mit Vereinsgebäude) erschlossen. Eine kleine Teilfläche (ca. 15,40m x 4,80m) an der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches mit 6 Stellplätzen gehört - hiervon ausgeklinkt - noch zum SVLFG-Grundstück.

Der überwiegende Teil der Kundenparkplätze ist hiervon unabhängig unter dem Dach vor dem EDEKA-Gebäude angeordnet und wird direkt von der Frankfurter Straße erschlossen.



Stellplatzanlage EDEKA mit SVLFG-Zufahrt



Zufahrt Stellplatzanlage EDEKA mit SVLFG-Zufahrt



EDEKA, Eingangsbereich

Der EDEKA-Markt hat wegen seiner ausgedehnten Öffnungszeiten (7 Uhr bis 24 Uhr) einen Einzugsbereich, der über das unmittelbare Umfeld hinausgeht.



SVLFG-Gebäude, Ansicht Frankfurter Straße mit Lindenreihe im Vordergrund

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Frankfurter Straße befindet sich eine überwiegend gründerzeitlich geprägte Blockrandbebauung, überwiegend mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und mit Läden in der Erdgeschosszone.

3.2 Erschließung und Verkehr

Durch die Nähe zum Kreuzungspunkt von Frankfurter Straße und Ludwig-Mond-Straße ist das Plangebiet gut in das städtische Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Frankfurter Straße ist $v = 50 \text{ km/h}$. Wegen der verkehrlichen Bedeutung der Straße und der daraus resultierenden mehrspurigen Führung mit separatem Gleiskörper für Straßenbahn bzw. Regiotram stellt sie im betreffenden - relativ geradlinigen - Abschnitt eine städtebauliche Barriere dar.

Ein Linkseinbiegen von der Frankfurter Straße (stadteinwärts) über die mittig verlaufenden Straßenbahngleiskörper in den Edeka-Zufahrtsweg ist für den Verkehrsfluss auf der Frankfurter Straße nicht unproblematisch, da ein separater Aufstellbereich fehlt. Dies führt häufig entweder zu einer Behinderung des Straßenbahnverkehrs oder des Verkehrsflusses auf der linken stadteinwärts führenden Fahrspur.

Ab der Kreuzung am Auestadion wird die B 3 zum mehrspurigen Autobahnzubringer mit Gewerbeansiedlung. Die Strecke ist eine wichtige Verbindung von der Innenstadt über den Autobahnzubringer "Am Auestadion" in alle südlichen Richtungen bzw. in kürzester Zeit auch zur Autobahn BAB 49.

Die nördlich angrenzende Stellplatzanlage (Flst. 106/25) sowie die zur Erschließung dienende Wegeparzelle (Flst. 106/23, 106/24) gehören zum benachbarten EDEKA-Markt (Anlieferung).

Die Fahrgasse ist gleichzeitig auch die Anbindung an die Frankfurter Straße und stellt die Erschließung des SVLFG-Grundstücks und der dahinter liegenden Kleingartenanlage (mit Vereinsgebäude) sicher. Fußläufig gelangt man von hier auch in die das Kleingartengelände in westlicher Richtung umschlie-

ßende öffentliche Grünfläche und in Richtung Auefeld-Siedlung. Damit hat diese Erschließung auch eine Bedeutung für die nahe wohnende Bevölkerung.

ÖPNV

Das Plangebiet ist hervorragend in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung der Haltestellen "Auestadion" und "Heinrich-Heine-Straße". Hier besteht Anschluss an die lokalen Tram- und Buslinien sowie das überörtliche Regiotram-Netz. In der Bosestraße befindet sich unmittelbar vor dem Haupteingang ein Bushaltepunkt als 'Betriebshaltestelle'.

Die KVG unterhält im Geltungsbereich ein Gleichrichterunterwerk. Das etwa 5,30 m x 2,90 m große Gebäude befindet sich in der nordöstlichen Ecke des SVLFG-Grundstücks und damit fast unmittelbar angrenzend an die Frankfurter Straße.

Nach Aussage der Kasseler Verkehrsgesellschaft ist der Standort zwar grundsätzlich sehr gut geeignet - bei einer Anpassung an den mittelfristigen Bedarf müsste das Unterwerk jedoch perspektivisch vergrößert werden. Hierfür würde dann ein Flächenbedarf von ca. 8,00 m x 4,00 m für das Gebäude benötigt.

Ruhender Verkehr

Die Mehrzahl der SVLFG-Beschäftigten hat die Möglichkeit, den Pkw auf dem eigenen Grundstück abzustellen (Bestand: 91 x oberirdisch + 143 x Tga).

Im betreffenden Abschnitt der Frankfurter Straße steht nur eine geringe Anzahl weiterer Parkplätze am Fahrbahnrand zur Verfügung.

Weil die Arbeitszeiten flexibel geregelt sind, entzerrt sich der Parkplatzverkehr. Während sich morgens ab ca. 6:00 Uhr bis 8:00 die meisten Parkplätze füllen, streckt sich das Ende der Nutzung aufgrund verschiedener Arbeitszeitmodelle auf einen längeren Zeitraum am Mittag / Nachmittag (zw. 12:00 - 18:00 Uhr).

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der ausschließlichen Nutzung als nichtöffentlicher Verwaltungsstandort keine Bedeutung für das Fuß-/Radwegenetz.

Entlang der Frankfurter Straße sind die Bedingungen für den Radverkehr nicht optimal. Wegen der verkehrlichen Funktion (Verkehrsaufkommen, zulässige Höchstgeschwindigkeit) zählt die Frankfurter Straße nicht zum privilegierten Vorrangnetz für den Radverkehr. Das Mitfahren im Kfz-Verkehr ist nicht besonders attraktiv. Eine separate Radwegführung fehlt in diesem Abschnitt. Insgesamt ist von einer eher untergeordneten Bedeutung auszugehen. An den Standorten Auestadion und Kunsthochschule (Menzelstraße) befinden sich allerdings Stationen des Kasseler Leihfahrradsystems 'Konrad'. Trotz breiter Gehwege ist die Frankfurter Straße auch für Fußgänger ohne besondere Bedeutung. Zum Überqueren an Haltestellenbereichen können die nahe gelegenen lichtsignalgesteuerten Überwege benutzt werden.

3.3 Natur und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist annähernd eben und liegt etwa auf 145 m üNN. In westlicher Richtung zum Auefeld steigt das Gelände zunächst sanft, im Kleingartengelände, später im Bereich der Auefeldsiedlung stärker.

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung.

Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Seitens der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Kassel wurde im Verfahren darauf hingewiesen, dass ausweislich vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld überdeckt wird. Die E.ON Kraftwerke GmbH schreibt in ihrer Stellungnahme hierzu: "Das angegebene Plangebiet befindet sich über dem konsolidierten Braunkohlen- und Schwefelerz Bergwerk 'Vereinigte Glückauf'. In diesem Bergfeld wurden durch die Brasselsberger Gewerkschaft um 1870 Abbauversuche mit geringer Ausbeute durchgeführt. Zur Lage der angefahrenen Schächte und Strecken liegen im Archiv der E.ON Kraftwerke GmbH keine Informationen vor."

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat dies für das benachbarte EDEKA-Grundstück ergeben. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Während im rückwärtigen Bereich des 1. Bauabschnittes aufgrund früherer Nutzungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist, sind Altstandorte und/oder Altablagerungen im hinteren Grundstücksbereich von Flurstück 113/11 bisher nicht bekannt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes wurden in den 1990-iger Jahren Boden und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Grundwasserpumpversuche ergaben für die Parameter MKW und LHKW keine Auffälligkeiten. Bei den Bodenuntersuchungen wurden Belastungen von MKW beschränkt auf den Horizont 1,5 - 2,5 m unter GOK von bis zu 3000 mg/kg festgestellt. Da es sich um einen lokalen Schaden mit geringer Ausdehnung handelt, wurde eine Sanierung oder weitere Erkundungen zum damaligen Zeitpunkt für nicht notwendig erachtet.

Weil die Lokalisierung der Bodenbelastung in Bezug auf das mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan in Zusammenhang stehende geplante Vorhaben nicht eindeutig zu bestimmen ist, empfiehlt die zuständige Abteilung des Regierungspräsidiums Kassel (in der Stellungnahme vom 01.11.2013), bei den Baumaßnahmen im Bereich des Tiefgaragenneubaus sensibel vorzugehen. Es sei nicht auszuschließen, dass mit Mineralöl belasteter Bodenaushub angetroffen wird.

Das Plangebiet ist bereits heute schon in hohem Maße (> 50 %) versiegelt.

Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Um Abflussspitzen im Hinblick auf die nachfolgenden Systeme so weit wie möglich zu minimieren, sollten alle Optionen (max. Versickerungsfähigkeit der Oberflächen, Dachbegrünung o. ä.) zur Reduzierung der Niederschlagswassereinleitung genutzt werden.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) werden die unmittelbar an die Frankfurter Straße anschließenden vergleichsweise dicht bebauten Flächen der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf den zumindest für das unmittelbare Standortklima bedeutenden großkronigen Baumbestand im Plangebiet hinzuweisen, der für eine verminderte Erwärmung verantwortlich sein dürfte.

Die angrenzende Kleingartenanlage gehört überwiegend zur Kategorie 4 ('Überwärmungspotenzial'). Somit wirken die Kleingartenflächen als Pufferzone zwischen den umliegenden emissionsreicheren Klimatopen und wird als hochaktives Mischklima mit nachgeordnetem Frisch-/Kaltluftentstehungspotenzial angesehen.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten),
- unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und baulichen Entwicklungen möglich

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Etwas weiter entfernt verlaufen im Bereich der Karlsau (in südöstlicher Richtung) und des Park Schönfeld (in südwestlicher Richtung) zwei für das Stadtgebiet wichtige Luftleitbahnen. Diese sind von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangrundstück ist zu über 50 % versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche die großflächigen Stellplatzanlagen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Vielzahl von z.T. auch größeren Bäumen verschiedenster Arten.



Bestandsplan (Sommer / Herbst 2013)

Entlang der Frankfurter Straße befindet sich eine Lindenreihe (10 x *tilia cordata*) im Gehwegbereich (auf dem Vorhabengrundstück). Für die Gliederung der Stellplatzanlagen wurden Ahorn-Bäume (*acer platanoides*) gepflanzt, innerhalb des Geltungsbereiches 19 Stück. An der nördlichen Grenze des Plangebietes stehen ein paar Obstbäume, z.T. nicht in gutem Zustand. Besonders auffällig ist weiterhin einer 3er-Gruppe von Sequoia-Bäumen (mit Stammumfängen zwischen 1,80 m - 2,50 m).

Alle übrigen Bäume sind Einzel-Exemplare. Hierunter finden sich Eichen, Linden und Buchen ebenso wie Ginkgos oder auch Tannen und Kiefern.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume mit orange-farbenem Kreis gesondert gekennzeichnet (vgl. Bestandsplan oben) wie auch vergrößerte Darstellung und Baumliste im Anhang).

Im Umfeld der Stellplatzanlage bestimmen verschiedene Ziergehölze das Erscheinungsbild, temporär wurden Blumenbeete angelegt und stellenweise - vor allem im Nahbereich der Gebäude - Bodendecker verwendet.

Im westlichen Drittel des Plangebietes befindet sich eine gepflegte Rasen-/Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen. Die Flächen weisen keine Gebrauchspuren auf, so dass allenfalls nur eine geringe Nutzung durch die Beschäftigten angenommen werden kann.

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Die zusammenhängenden Grünflächen des näheren Umfelds (im Wesentlichen die Kleingartenanlage sowie die kleinere öffentliche Grünfläche) weisen eine kleinteilig differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität.

Das Plangebiet selbst ist hierbei aufgrund des vergleichsweise hohen Nutzungsdrucks und der intensiven Pflege jedoch eher von unterdurchschnittlicher Bedeutung. Aufgrund der Barrierewirkung der vorhandenen Gebäude kann auch ein Wert als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Karlssau/Fuldaue ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Das Vorhandensein der meisten Arten kann aufgrund der Nutzungsintensität und des Versiegelungsgrades im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dennoch ist es möglich, dass es wegen der räumlichen Nähe zu den Kleingärten in Verbindung mit der nördlich daran anschließenden 'wilden Grünfläche' (mit geringer Pflegeintensität) und dem umfangreichen Baumbestand im Plangebiet selbst von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird.

Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Wegen der Barrierewirkung der Frankfurter Straße sind dagegen Verbindungen in Richtung Karlssau/Fuldaue insgesamt eher unwahrscheinlich und können vernachlässigt werden.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist eher für andere Kasseler Stadtteile bekannt und konnte bisher für das Plangebiet auch nicht bestätigt werden.

Sehr gut vorstellbar ist, dass Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) aufgrund des Baumbestands das Plangebiet nutzen – doch auch hierfür wurden keine Spuren festgestellt noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen trotz des Baumbestands nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen – dies würde eher auf den Bereich der Kleingärten zutreffen, wo evtl. weniger genutzte Nischenräume zu vermuten wären. Auch als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets nur begrenzt geeignet. Dennoch kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wie Treppen und Mauern (evtl. auch im Zusammenhang mit Gartenlauben in der Kleingartenanlage) sowie nur extensiv genutzte Flächen (wie die nahe gelegene öffentliche Grünfläche) sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten (Parkplatz- oder Wege-) Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmetermine (Sommer / Herbst 2013) wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Igel als gut zu bezeichnen sind.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diese Fläche und seine vor allem mit dem Baumbestand verbundenen Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird. Für viele Vogelarten kann jedoch angenommen werden, dass das Plangebiet einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat (eher Baumbrüter, weniger Heckenbrüter), sich aber nur bedingt als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch im betroffenen Abschnitt des angrenzenden Straßenraums der Frankfurter Straße befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta 7 -Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur

Die KVG unterhält im Geltungsbereich ein Gleichrichterunterwerk. Das etwa 5,30 m x 2,90 m große Gebäude befindet sich in der nordöstlichen Plangebiets-Ecke und damit fast unmittelbar angrenzend an die Frankfurter Straße. Nach Aussage der Kasseler Verkehrsgesellschaft ist der Standort zwar grundsätzlich sehr gut geeignet – bei einer Anpassung an den mittelfristigen Bedarf muss das Unterwerk jedoch perspektivisch vergrößert werden. Hierfür wird dann ein Flächenbedarf für das Gebäude von ca. 8,00 m x 4,00 m benötigt.

Die vorhandene Trafostation im Zufahrtsbereich 'Aschoff/SVLFG' (F 1A31 Frankfurter Straße 116) ist von der Planung nicht betroffen, sie liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Fernwärmenetz) liegen in der Frankfurter Straße im Fahrbahnbereich der stadtauswärts führenden Fahrspuren.

Eine Wasserversorgungsleitung wird von der Frankfurter Straße kommend außerdem in der nördlich am Geltungsbereich (außerhalb) befindlichen EDEKA-Stellplatzanlage (Flst. 106/25) geführt, im weiteren Verlauf innerhalb der Fahrgasse (Flst. 106/23).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Leitungstrasse (Strom) im Grenzbereich zwischen B-Plan 27 A und B-Plan 27 B (parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 113/11) verläuft und damit die geplante Tiefgaragenverbindung tangiert. Das Kabelpaket ist im weiteren Verfahren – vor allem aber auf der Ebene der Objektplanung – zu berücksichtigen.

Eine oberirdische Telefonleitung der Deutsche Telekom AG (zur Versorgung des Hauses Frankfurter Straße 120 A) verläuft im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches über die nordöstliche Ecke des geplanten Standorts des Gleichrichterunterwerks (GUW).

Die Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH befinden sich im Gehwegbereich der Frankfurter Straße. Diese sind von der konkreten Planung ebenso wenig betroffen wie die hiervon abzweigenden Hausanschlussleitungen. Die Unitymedia Hessen GmbH hat im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass keine Neu- oder Mitverlegungen geplant sind.

Von Seiten des Eigenbetriebs KasselWasser wurde bei der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass bisher nur ein Liegenschaftsanschluss an das Kanalnetz besteht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Fernwärme
- Gas
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

Im Zuge der Realisierung sind diese bestehenden Netze auf Kosten der Vorhabenträgerin auf dem Grundstück zu erweitern.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihre Geschäftsstelle im Stadtteil Vorderer Westen aufzugeben und den Verwaltungssitz am Standort Kassel-Südstadt auszubauen. Zu diesem Zweck soll das vorhandene Bürogebäude an der Ecke Frankfurter Straße / Bosestraße mit derzeit ca. 650 Arbeitsplätzen und einer Gesamtnutzfläche von rund 22.700 m² um einen Neubau erweitert werden, der Raum für bis zu 350 zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Die Konzentration an der Frankfurter Straße ist gleichzeitig als deutliches Signal zur Sicherung des Kasseler Standortes anzusehen.

Die geplante Bebauung sieht eine fünfgeschossige Nachverdichtung auf der straßenabgewandten Rückseite westlich des bestehenden Büroriegels an der Frankfurter Straße vor. Der eher introvertierte Charakter der Liegenschaft bleibt erhalten. Zu den sich weiter westlich anschließenden Kleingartenflächen wird ein den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechender Abstand eingehalten. Zu diesem Zweck tritt die oberste Ebene des Gebäudes auf der westlichen Fassadenseite um ca. 1,50 m zurück.

Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude und nimmt dessen Höhenlage und Achsmaß im Wesentlichen auf.

Die Obergeschosse beider Baukörper sollen auf Höhe der Erschließungskerne mit einem Quertrakt als Verbindungsbrücke miteinander verbunden werden.

Insgesamt werden eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von rund 3.800 m² (überwiegend Büroflächen) sowie ca. 60 Stellplätze im Tiefgeschoss neu geschaffen.

Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden.

Auf diese Weise wird eine vergrößerte gemeinsame Tiefgarage ausgebildet, die über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Süd-Ende des Bestandsriegels im rückwärtigen Grundstücksinnern sowie eine zweite Ein-/Ausfahrt an der Bosestraße erschlossen werden soll. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll zukünftig ausschließlich über die Bosestraße abgewickelt werden.

4.1 Gebäude

Das Erweiterungsgebäude ist als fünfgeschossiger Büroriegel (= 5 Vollgeschosse) parallel zum vorhandenen Gebäude an der Frankfurter Straße konzipiert. Der hierzu seitlich angeordnete viergeschossige Verbindungsbaukörper ruht im Erdgeschossbereich auf Stützen und ermöglicht eine durchgängige Erschließung (Anbindung Tiefgarage / Stellplätze, Feuerwehr, Anlieferung).

Vorgesehen ist eine flächensparende Mittelflur-Erschließung.

Auf einer Grundfläche von ca. 1.055 m² (Riegel) und 370 m² (Brücke) werden in den oberirdischen Geschossebenen insgesamt ca. 5.900 m² Bruttogeschossfläche bzw. 5.100 m² Nettogrundfläche entstehen (ca. 75 % Nutzfläche, 2 % technische Funktionsfläche und 23 % Verkehrsfläche).

Das Untergeschoss beinhaltet vor allem Tiefgaragen-Stellplätze und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1.900 m².

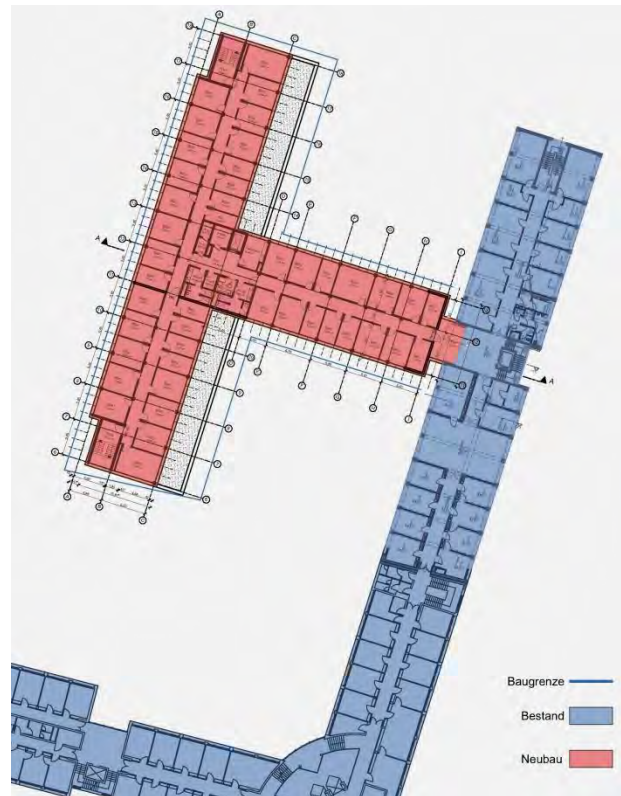
Aktualisierung Gebäudeplanung

Die den einzelnen Beteiligungsschritten zugrunde gelegte Vorplanung des Büros Kleine + Potthoff (Stand September 2013) wird für die hier vorliegende abschließende Fassung des Bebauungsplanes durch die zwischenzeitlich fortgeführte Planung des Büros agn Niederberghaus & Partner GmbH (Ib-benbüren) ersetzt.

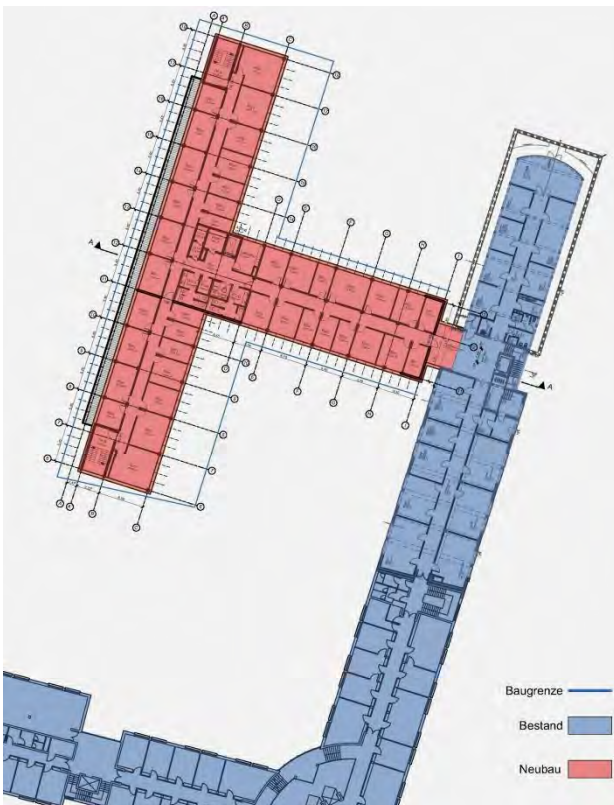
Eine Veränderung der planungsrechtlichen Inhalte ist damit nicht verbunden. Die aktuelle Gebäudeplanung wird als Anlage auch dem Durchführungsvertrag beigelegt.



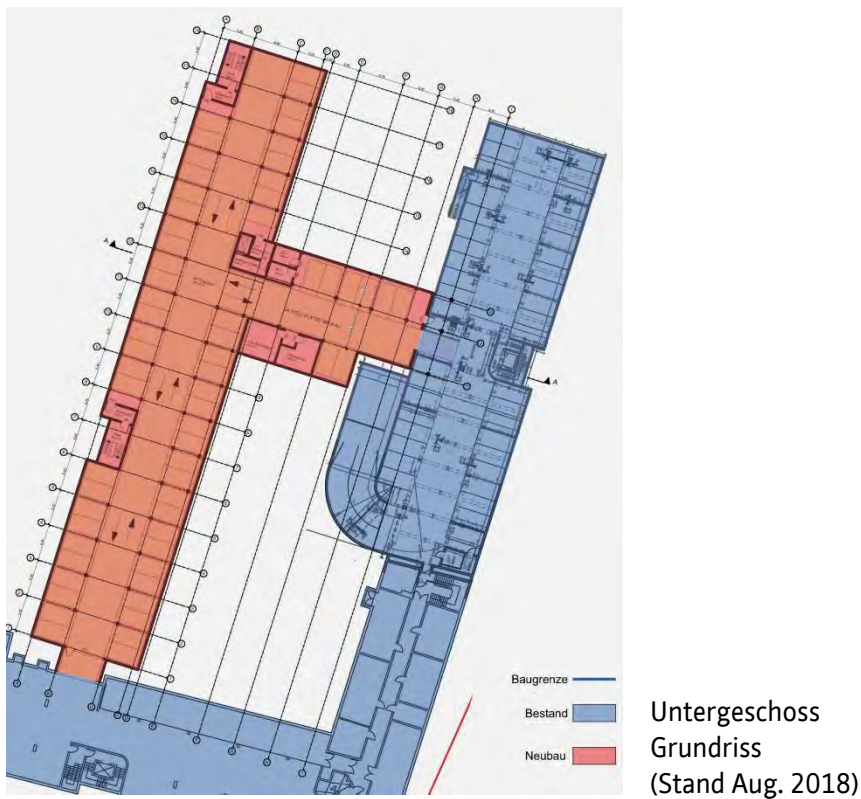
Erdgeschoss, Grundriss
(Stand Aug. 2018)



Obergeschosse, Grundriss
(Stand Aug. 2018)



Dachgeschoss, Grundriss
(Stand Aug. 2018)



Ein zentrales Treppenhaus (mit Aufzug) soll in Verbindung mit dem Anschluss an das Bestandsgebäude entstehen und auch die barrierefreie Erschließung der Tiefgarage sicherstellen. Am nördlichen und südlichen Ende ist zusätzlich jeweils ein Erschließungs- / Fluchttreppenhaus angeordnet.

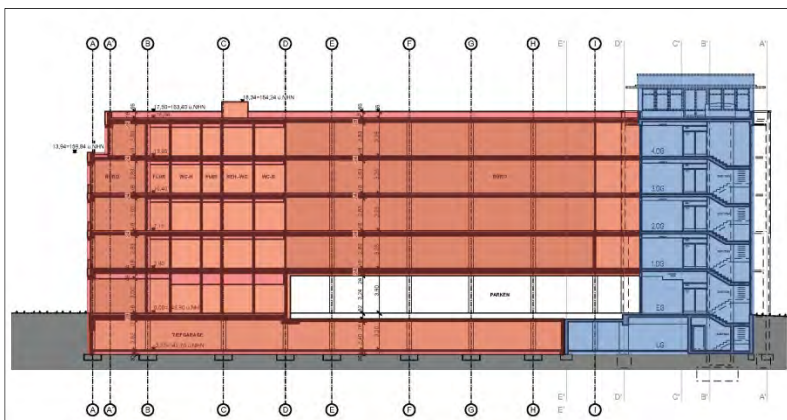


Abb. Systemschnitt (Planungsstand August 2018)

Auf den großen Dachflächen ist eine Begrünung vorgesehen. In Teilabschnitten sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie installiert werden (Fotovoltaik).

Anmerkung:

Die zeichnerischen Darstellungen zum Gebäude wie auch die nachfolgende Nutzflächenberechnung wurden vom Architekturbüro agn Niederberghaus & Partner Gmbh aus Ibbenbüren angefertigt.

Vorläufige Nutzflächenberechnung (NUF - DIN 277)

Geschoss	BGF (ca. m ²)	NUF 2 (Büro)	NUF 5 (Schulung)	NUF 7 (Sonst.)	TF (techn. Funktionsfläche)	VF (Verkehrsfläche)	NRF (Nettoraumfläche)
Untergeschoss	1.915	0	0	849	68	837	1.754
Erdgeschoss	1.071	0	644	74	25	221	964
01. Obergeschoss	1.212	695	0	86	15	247	1.043
02. Obergeschoss	1.212	695	0	86	15	247	1.043
03. Obergeschoss	1.212	695	0	86	15	247	1.043
Dachgeschoss	1.135	636	0	86	15	228	965
Summe Gesamt	7.757	2.720	644	1.267	152	2.029	6.812
Summe oberirdisch	5.842	2.720	644	419	84	1.191	5.058

Anmerkungen zur vorläufigen Nutzflächenberechnung

Vorläufige Planung Büros:

ca. 160 Büroräume entstehen, Belegung mit 2 Personen

⇒ ca. 320 neue Mitarbeiter

6 Schulungsräume entstehen im Erdgeschoss

Planung Tiefgarage: 61 neue Stellplätze entstehen

Planung Erdgeschoss - Parkplätze:

50 Stellplätze abzgl. 34 (2. BA - Bestand) = 16 neue Stellplätze entstehen

In der Summe also 77 neue Stellplätze

85 Stpl. sind lt. Satzung für die zusätzlichen Neubaukapazitäten nachzuweisen

2.720 m² Büro / 35 = 78

66 Pers. Schulungsräume / 10 = 7

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die äußere Kfz-Anbindung ändert sich durch die Planung nicht.

Neben den weiterhin fortbestehenden Anbindungen in der Bosestraße (als oberirdische Umfahrung bzw. Tga-Zufahrt) soll die Kfz-Erschließung unverändert von der Frankfurter Straße über den vorhandenen Zufahrtsweg (über das Grundstück des Lebensmittelmarktes) erfolgen. Dies gilt auch für den Lieferverkehr.

Durch die rund 80 zusätzlichen Stellplätze werden etwa doppelt so viele Fahrbewegungen erzeugt. Der SVLFG-Verkehr verteilt sich dabei auf einen relativ konzentrierten Zeitkorridor morgens (zw. 6:00 - 8:00) und einen sehr viel längeren Zeitraum mittags/nachmittags (zw. 12:00 - 18:00). Die resultierenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Frankfurter Straße mit ihrer Spitze zwischen 16 - 17 Uhr erscheinen gering.

Die interne Erschließungssituation der Liegenschaft wird sich durch das Bauvorhaben verändern. Mit der vorgesehenen Verbindung aller Tiefgaragenabschnitte entsteht neu eine Flexibilität für den Verkehrsablauf insbesondere in Bezug auf die Ein-/Ausfahrsituation. Gegebenenfalls könnten zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit von der Situation auf der Frankfurter Straße die Verkehrsflüsse auf dem SVLFG-Grundstück gesteuert werden. Darüber hinaus verspricht man sich durch die Verknüpfung

auf der Seite der Vorhabenträgerin eine deutlich verbesserte Auslastung der Tiefgaragen-Stellplätze, denn der häufig erforderliche 'Tiefgaragenwechsel' entfällt zukünftig bei der Parkplatzsuche.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu den beiden vorangegangenen Bauabschnitten wurde ein der jeweils gültigen Stellplatzsatzung entsprechender Stellplatz-Nachweis erbracht. Derzeit stehen insgesamt 234 Stellplätze zur Verfügung.

Auf Grundlage der aktuellen 'Stellplatzsatzung' (1 Stpl. je 35 m² Bürofläche) sind für den geplanten Neubau bei einem Nutzflächenzuwachs von ca. 2.720 m² insgesamt 85 weitere Kfz-Stellplatz und 17 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen (20% der notwendigen Pkw-Stellplätze, vgl. Kap. 2.7). In der Summe (Bestand + Neubau) sind dann 323 Stpl. nachzuweisen.

Diese sollen fast vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Auf Grundlage der aktuellen Planung soll die Tiefgaragenkapazität (aktuell 143 Stellplätze) auf dann 204 Stellplätze (zunächst vorgesehen ca. 250 Tga-Plätze) erhöht werden.

Anordnung und Anzahl der oberirdischen Stellplätze sollen auf der abgedeckten neuen Tiefgarage vergleichbar dem Bestand wiederhergestellt werden. Durch Optimierungen können hier zusätzlich 16 Stellplätze geschaffen werden. Statt jetzt 91 Stellplätze werden zukünftig 107 Stellplätze vorhanden sein.

Die für die Gliederung der Stellplatzanlage gepflanzten Ahorn-Bäume können jedoch nicht gleichwertig ersetzt werden.

Den ergänzenden Festsetzungen der Satzung folgend werden außerdem zwei neue Stellplätze rollstuhlgerecht mit den erforderlichen Abmessungen erstellt.

Zum Nachweis der nach Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen sinnvollerweise unter dem geplanten Querriegel und damit in der Nähe von Hauseingängen Fahrradständer in ausreichender Anzahl angeordnet werden.

Belange der Stadtreiniger

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anfahrbarkeit des Wertstoffbehälterstandplatzes weiterhin zu gewährleisten ist und dass eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge erhalten bleibt.

Belange der Feuerwehr

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Zufahrt von der Frankfurter Straße über den Fahrweg auf dem EDEKA-Grundstück bis in die hinteren Bereiche der SVLFG-Liegenschaft den Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 genügt. Dies betrifft neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil (unter dem Verbindungsbauwerk hindurch, mindestens 3,50 m) auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche (in dem Fall die Tiefgaragenüberdeckung).

Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, sie müssen dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund ist ihre Positionierung sinnvollerweise mit der Bepflanzung abzustimmen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Hausnummern von der Frankfurter Straße dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine neue Außenanlagengestaltung verbunden, die sich zwar an die bestehende Situation anlehnt (z.B. in Bezug auf die Organisation der oberirdischen Stellplatzanlage), die aber in Bezug auf Freiflächen und Bepflanzung neue Akzente setzen wird, wo die vorhandenen Qualitäten kaum Berücksichtigung finden (vgl. Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz').

Der überwiegende Teil des heutigen Baumbestands im Innern der Liegenschaft wird dem Bauvorhaben zum Opfer fallen, darunter auch einige Bäume, die mittlerweile die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung erfüllen. Lediglich die an der östlichen Grenze im Gehwegbereich stehende Lindenreihe ist von der Planung mit Sicherheit nicht betroffen. Im Zuge der Umsetzung entscheidet sich, ob gegebenenfalls zusätzlich der eine oder andere Baum an der westlichen und/oder an der nördlichen Grundstücksgrenze erhalten bleiben kann (vgl. Tabelle 'Baumliste' im Anhang). Im Falle des Erhalts wären für die entsprechenden Bäume geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation können die geplanten Maßnahmen nur als Teilkompensation angesehen werden.

Die Flächen, die zukünftig durch eine Tiefgarage unterbaut sein werden, sollen in vergleichbarer Gestaltung wiederhergestellt werden. Das bedeutet, dass möglichst große Flächenanteile der oberirdischen Stellplatzanlage auch wieder wasserdurchlässig gestaltet werden (Drainfugenpflaster). Großkronige Bäume sind in den unterbauten Flächen dann nicht mehr möglich. Eine neue - die Stellplatzanlage gliedernde - Bepflanzung (kleinkronige Bäume, Heister) soll auf die eingeschränkten Wuchsbedingungen abgestimmt werden. Im vorliegenden Fall ist insbesondere auch die Gestaltung der verbleibenden unbebauten Freiflächen - befestigt und unbefestigt - auch als 'Visitenkarte' der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau zu sehen.

Im westlichen und im nördlichen Grundstücksbereich verbleibt eine zusammenhängende Fläche, die sowohl für neue Baumpflanzungen wie auch für eine zusammenhängende Hecken-/ Gebüschpflanzung als Einfriedung genutzt werden soll.

Insbesondere vor der Westfassade des Neubaus ist eine Abstimmung der Baumpflanzung mit der Architektur des Bauwerks vorgesehen. Neben der schmalen Wuchsform der Bäume soll mit einer regelmäßigen Anordnung auf die Fassadengestaltung reagiert werden.

Grundsätzlich sollte heimischen standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Empfehlungsliste) der Vorzug gegeben werden:

Bäume

Amberbaum (Liquidambar styraciflua 'Paarl')
 Baumhasel (Corylus colurna)
 Chin. Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
 Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigata')
 Robinie (Robinia 'Monophylla')
 Robinie (Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis')
 Rotahorn (Acer rubrum 'Scanlon')
 Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigata')
 Säulenzierkirsche (Prunus serrulata 'Amanogawa')
 Schnurbaum (Sophora japonica 'Princeton upright')
 Schmalkronige Stadtulme (Ulmus 'Lobel')
 Traubenkirsche (Prunus padus)
 Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera 'Fastigata')
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Weißbirke (Betula pendula)
 Winterlinde (Tilia cordata 'Rancho')

sowie Obstgehölze

Sträucher

Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hasel (Corylus avellana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Hundrose (Rosa canina)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europäus)
 Schneeball (Viburnum opulus)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale.

In den Durchführungsvertrag wurde die Verpflichtung aufgenommen, die Freiflächenplanung insgesamt mit dem Umwelt- und Gartenamt möglichst frühzeitig abzustimmen.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Das mit den ersten Bauabschnitten umgesetzte Konzept der Dachbegrünung soll auch bei dem neuen Erweiterungsbau fortgeführt werden. Abhängig von der endgültigen Fassadengestaltung werden als Element – ebenfalls in Anlehnung an die vorhandenen Bauabschnitte – auch Optionen von Fassadenbegrünung im weiteren Entwurfsprozess geprüft.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

4.4 Technische Infrastruktur

Beim geplanten Neubauvorhaben ist im Hinblick auf eine effiziente Energieversorgung der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes (Gas als Energieträger) mit Unterstützung durch Fotovoltaik vorgesehen.

Im weiteren Verfahren werden seitens der Vorhabenträgerin die Möglichkeiten eines Fernwärmeanschlusses für die gesamte Liegenschaft geprüft. In diesem Zusammenhang könnte auch der Betrieb der beiden vorhandenen Ölheizkessel eingestellt werden.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Das gilt für sämtliche Gebäudeanschlüsse zur Stromversorgung, zur Gasversorgung, zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Durch das Vorhaben bedingte Kapazitätsengpässe in den weiterführenden Systemen werden nicht erwartet.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserableitung Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Für die im Bereich der geplanten Tiefgaragenverbindung vorhandenen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH sind in Abstimmung mit der Städtische Werke Netz+Service GmbH vor Baubeginn entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Leitungen festzulegen.

Im Zusammenhang mit dem Neubau wird die perspektivisch erforderliche Erneuerung und Vergrößerung des KVG-Gleichrichterunterwerks (GUW) berücksichtigt. Hierfür ist ein geeigneter Standort mit den erforderlichen Abmessungen im Bereich der heutigen Stellplatzanlage an der nördlichen Plangebietsgrenze in Abstimmung mit SVLFG/KVG festgelegt worden. Zusätzlich wurden auch in den Durchführungsvertrag entsprechende Bestimmungen aufgenommen.

Die mit der Entwurfsfassung (Stand 11/2013) festgesetzte ca. 40 m² große Fläche entsprach etwa der Grundfläche des Gebäudes. Aufgrund von technischen und formalen Anforderungen, die sich aus der weitergeführten Planung ergeben haben, vergrößert sich die benötigte Fläche für das Gleichrichterunterwerk bei gleichbleibender Gebäudegröße nun auf ca. 96 m².

Nach aktueller Aussage der Kasseler Verkehrsgesellschaft ist die Errichtung des neuen Gleichrichterunterwerks für das Jahr 2019 vorgesehen. Die Koordinierung der hierfür erforderlichen Leitungsarbeiten mit den Tiefbauarbeiten des SVLFG-Vorhabens wird angestrebt.

Die im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene oberirdische Telefonleitung der Deutsche Telekom AG ist von der Umsetzung des SVLFG-Vorhabens nach gegenwärtiger Einschätzung nicht betroffen.

Diese Leitung verläuft jedoch über die nordöstliche Ecke des geplanten Standorts des GUW. Seitens der KVG wird eine Lösung im Bauablauf angestrebt, wenn die genaue Lage des Kabels festgestellt wird. Sollte bei der Realisierung die Notwendigkeit für Veränderungen an dieser Telekommunikationslinie ergeben, sind diesbezüglich erforderliche Maßnahmen mit der Deutsche Telekom AG bzw. der Deutsche Telekom Technik GmbH abzustimmen.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Vorhabens - entgegen dem derzeitigen Kenntnisstand - doch Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH erforderlich werden, ist möglichst frühzeitig Kontakt mit der Unitymedia Hessen GmbH aufzunehmen.

4.5 Flächenbilanz

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der bisherigen Vorplanung (agn Niederberg-haus & Partner GmbH, Ibbenbüren, August 2018) ermittelt.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine relativen Bezugsgrößen (GRZ / GFZ), sondern absolute Flächenangaben festgesetzt (überbaubare Grundfläche GR 1 und GR 2, Geschossfläche GF).

Städtebauliche Kennziffern zum SVLFG-Vorhaben

Geltungsbereich gesamt, ca.	6.290 m ²
geplante Grundfläche nur Hauptgebäude, ca.	2.260 m ²
davon Bestand, ca.	840 m ²
davon Planung, ca.	1.420 m ² *)
GRZ 1 resultierend	
bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11 (5.664 m ²)	0.40
bezogen auf den gesamten Geltungsbereich	0.36
> B-Plan: GR 1, max. (bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11)	2.600 m ²
> B-Plan: GRZ (bezogen auf die Flächen MI 2 und MI3 aus B-Plan 27 B)	0.6
geplante Grundfläche Nebenanlagen, ca.	1.970 m ²
davon Nebenanlagen	
untergeordnete bauliche Anlagen (Technik, Mauern etc.), ca.	110 m ²
Fahrbahn-/Gehwegflächen, ca.	1.180 m ²
Stellplätze oberirdisch, ca.	680 m ²
GR 2 resultierend	4.230 m ²
GRZ 2 resultierend	
bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11 (5.664 m ²)	0.75
bezogen auf den gesamten Geltungsbereich	0.67
> B-Plan: GR 2, mit Nebenflächen (Stellpl., Zufahrten), max. (bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11)	4.500
> B-Plan: GRZ (bezogen auf die Flächen MI 2 und MI3 aus B-Plan 27 B)	0.6
darüber hinaus Fläche über Tga, ca.	80 m ²

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche SVLFG 1	III - V	
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche SVLFG 2	II - IV	
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche MI 2 (ohne Baufenster)	III - V	**)
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche MI 3 (ohne Baufenster)	III - IV	**)
geplante Geschossfläche, ca.	10.200 m ²	
davon Bestand, ca.	4.200 m ²	
davon Planung, ca.	6.000 m ²	
GFZ resultierend		
bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11	1.80	
bezogen auf den gesamten Geltungsbereich	1.62	
> B-Plan: GF (nur Vollgeschosse), max.	10.600	
(bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11 (5.664 m ²))		
> B-Plan: GFZ (bezogen auf die Fläche MI 2 aus B-Plan 27 B)	2.2	
B-Plan: GFZ (bezogen auf die Fläche MI 3 aus B-Plan 27 B)	1.2	
Höhenfestlegungen Teilfläche SVLFG 1		
Traufhöhe über NHN max.	164,50 m	
Gebäudehöhe über NHN max.	167,50 m	
Höhenfestlegungen Teilfläche SVLFG 2		
Traufhöhe über NHN max.	161,50 m	
Gebäudehöhe über NHN max.	164,50 m	

*) Der Verbindungsbaukörper ('Brücke') zwischen Bestand und Planung wurde eingerechnet.

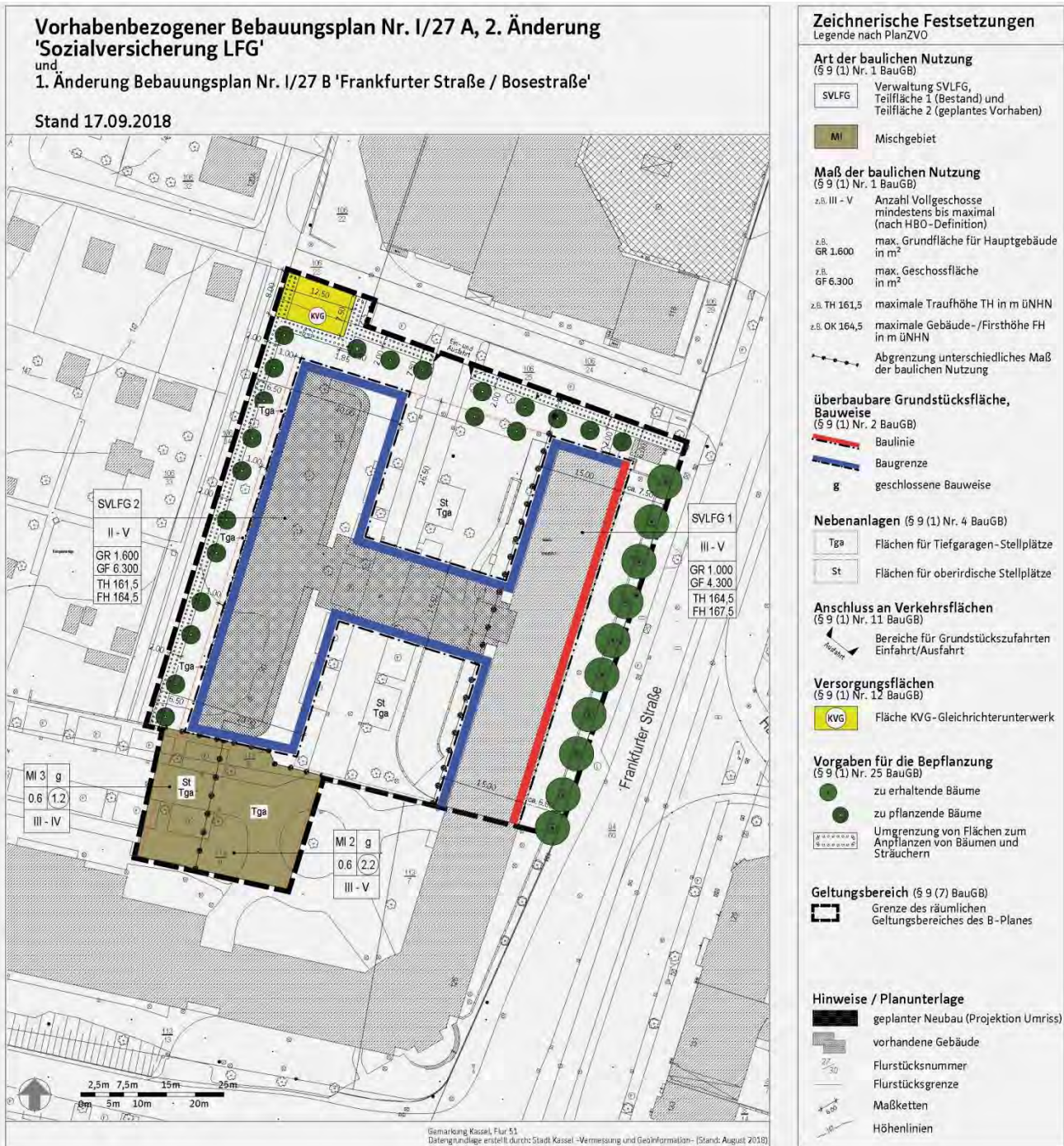
***) Die Anzahl der Vollgeschosse wird aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Die betreffenden Flächen liegen jedoch außerhalb der zeichnerisch durch Baugrenzen/Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen, so dass diese Festlegung keine materiell-rechtliche Bedeutung hat.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die geplante bauliche Erweiterung (Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage) zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin die Entwurfszeichnungen (vgl. auch Kap. 4.1) sowie weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich, Stand 09.2018

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst aus Flur 51 der Gemarkung Kassel neben dem Flurstück 113/11 (für das neue Bürogebäude) daher auch Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 (für die untergeschossige Anbindung an die vorhandene Tiefgarage unter dem Gebäudeflügel an der Bosestraße.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die verkehrliche Anbindung und die Erschließung sind durch die Frankfurter Straße und die Bosestraße gesichert. Durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 27 A - 1. Änderung 'SO Einzelhandel' wird die Nutzung der bestehenden Zufahrt für die SVLFG geregelt.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden angrenzenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig bauliche Veränderungen mit Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Festlegung der Nutzungen ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird jedoch auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden.

Der geplante Erweiterungsbau mit der darunter angeordneten Tiefgarage steht damit in engem funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden an diesem SVLFG-Standort. Der Neubau soll als reines Büro- oder Verwaltungsgebäude für die Sozialversicherung Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau errichtet werden.

Diese Nutzung wird in einem abschließenden durch Festsetzung 1.1 definierten Katalog der zulässigen Nutzungen - ohne BauNVO-Kategorie - festgesetzt. Wegen der unterschiedlichen Gebäudehöhe (Bestand/Planung) enthält der Bebauungsplan eine Differenzierung in 'Teilfläche SVLFG 1' und 'Teilfläche SVLFG 2'.

Beim Überschreiben des Bebauungsplanes Nr. I/27 B wird für diese Teilfläche die ursprüngliche Festlegung als Mischgebiet MI mit der Differenzierung MI 2 und MI 3 übernommen.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Flächennutzungsplan-Darstellung als 'M-Fläche' ist gegeben und wird durch den in § 6 (2) Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO (für Mischgebiete) und § 7 (2) Nr. 1 BauNVO (für Kerngebiete) aufgeführten Katalog der zulässigen Nutzungen gestützt.

Eine FNP-Änderung bzw. -Anpassung erscheint daher nicht erforderlich.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Einrichtung von Arbeitsplätzen wird trotz des Maßes der Lärmbelastung nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haustechnik) zu ermitteln und bei der Ausführung im Interesse der Investoren und der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Sie müssen hierzu nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung und ermöglicht die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Herstellung von bis zu 350 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Die Festsetzungen orientieren sich an der Gebäudekubatur der bisherigen Bauabschnitte und nehmen die städtebaulichen Grundzüge der Umgebung auf. Sie berücksichtigen insbesondere auch die Verträglichkeit gegenüber der in westlicher Richtung angrenzenden Kleingartenanlage.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Ober- und Untergrenze)
- die Grundfläche GR (für die Teilflächen SVLFG 1 und SVLFG 2) und die Grundflächenzahl GRZ (für die Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3),
- die Geschossfläche GF (für die Teilflächen SVLFG 1 und SVLFG 2) und die Geschossflächenzahl GFZ (für die Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3),
sowie
- die Höhenfestsetzungen als Traufhöhenbegrenzung (TH) und als Begrenzung der First- bzw. Gebäudehöhe (FH), jeweils bezogen auf Normalhöhennull bzw. die Geländeoberkante.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von fünf Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Entlang der Frankfurter Straße überwiegt auch ansonsten eine fünf-geschossige Straßenrandbebauung und prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Gebäudehöhe steht in einem angemessenen Verhältnis zur Straßenraumbreite und korrespondiert mit den für diesen Städtebautyp charakteristischen Proportionen.

Die festgesetzte Mehrgeschossigkeit ermöglicht darüber hinaus auch eine flächensparende Anordnung des insgesamt mit dem konkreten Bauvorhaben verbundenen Flächenbedarfs. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Um das Prinzip der 'straßenbegleitenden Blockrandbebauung' auch zukünftig zu gewährleisten, wird entlang der Frankfurter Straße auch eine Mindestangabe für die Vollgeschosse festgesetzt. Im hinteren Grundstücksbereich führt dies zudem zu einem verminderten Lärmeintrag.

Der Neubaukörper muss mit mindestens zwei Vollgeschossen errichtet werden, um ein Mindestmaß an Ausnutzungseffizienz zu gewährleisten.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche innerhalb der beiden Teilflächen SVLFG 1 und SVLFG 2 (Flurstück 113/11) maximal überbaut werden darf. Hierbei ist gemäß Festsetzung zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1, Textfestsetzung 1.2 Satz 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die festgesetzte Gebäudegrundfläche von 2.600 m² berücksichtigt sowohl das Bestandsgebäude (innerhalb des Geltungsbereiches) als auch den beabsichtigten Umfang des Neubaus. In der Summe entspricht dies einer Ausnutzung von ca. 40 % der Bezugsfläche (Flurstück 113/11).

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 (Textfestsetzung 1.2 Satz 2 und 3) sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

mitzurechnen.

Die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche des Grundstücks ist dagegen nicht mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche GR 2 von insgesamt 4.500 m² überschritten werden.

Dies entspricht einem Anteil von annähernd 80 % der Fläche des Flurstücks 113/11 und somit der in § 19 (4) Satz 2 BauNVO verankerten 'Kappungsgrenze'.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt ebenfalls als absoluter Wert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf. Aus der festgesetzten Geschossfläche (max. 10.600 m²) ergibt sich ein Verhältnis von ca. 1,80 in Bezug zur Fläche des Flurstücks 113/11 und ca. 1,62 in Bezug zur Fläche des gesamten Geltungsbereiches.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal überbaut werden darf. Hierbei ist ebenfalls zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1, Textfestsetzung 1.2 Satz 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die Teilflächen MI 2 und MI 3, für die eine Grundflächenzahl festgelegt wird, sind unverändert den entsprechenden Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes zuzuordnen. Die Grundflächenzahl beträgt für MI 2 und MI 3 unverändert jeweils 0,6.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan im Hinblick auf das konkrete Vorhaben erforderlich. Dies gilt auch für die Geschossflächenzahl.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Die Grundflächenzahl beträgt für MI 2 unverändert 2,2 für MI 3 unverändert 1,2.

Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (FH = Firsthöhe)

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen das im Geltungsbereich stehende Bestandsgebäude. Sie gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Sowohl die Traufhöhe wie auch die Firsthöhe (Gebäudeoberkante) werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Traufhöhe und Firsthöhe korrespondieren dabei mit der ebenfalls festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Als Traufhöhe gilt für Gebäude mit - nicht nur flach - geneigten Dächern (Satteldach, Pultdach) das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und der Oberkante Gelände. Die Traufhöhenbegrenzung bzw. die Festlegung der maximalen Brüstungshöhe gilt ansonsten bei Gebäuden mit flachem oder flach geneigtem Dach für die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Dies gilt auch für kleinere Aufbauten, beispielsweise zur Unterbringung von gebäudetechnischen Anlagen bis zu einem festgelegten Umfang (max. 25 m²).

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird oberhalb der Geländeoberfläche durch die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Die Ausdehnung der Tiefgarage ist für das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung – hierfür kann folgerichtig ein größerer Spielraum gewährt werden.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche werden einerseits das vorhandene Gebäude (Teilfläche SVLFG 1) und andererseits die geplante Erweiterung (Teilfläche SVLFG 2) berücksichtigt. Das Baufenster unterstreicht das Grundprinzip der straßenbegleitenden Randbebauung und ermöglicht im hinteren Grundstücksbereich einen flächensparenden Ergänzungsbaukörper, der ebenengleich an das Bestandsgebäude 'andockt' wird.

Die Baulinie entlang der Frankfurter Straße nimmt die vorhandene Bauflucht auf. Das Baufenster schließt an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Abschnitt des Bestandsgebäudes an das Baufenster des Bebauungsplanes Nr. I/27B an.

Die überbaubare Fläche hält 6,50 m Abstand von der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier verbleibt eine unbebaubare Fläche, die für jegliche Formen von Bebauung zugunsten einer Gehölz-Bepflanzung freigehalten werden soll. Durch textliche Festsetzung (Nr. 2.3) wird zudem ein weiterer Rücksprung von dieser Baugrenze für die oberste Geschossebene fixiert, um den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstand für die oberste Geschossebene gegenüber dem angrenzenden Kleingartengelände sicherzustellen.

Eine Abweichung von den festgelegten Baulinien / Baugrenzen ist in einem definierten Umfang in bestimmten Fällen möglich (Bezug zu der jeweiligen Fassadenlänge), um eine aus städtebaulicher Sicht durchaus erwünschte Gliederung im Gebäudekörper zu ermöglichen.

Zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage wird diese Überschreitungsmöglichkeit für die westliche Baugrenze der Teilfläche SVLFG 2 ausgeschlossen.

Die Festlegung 'geschlossene Bauweise' wird für die beiden Teilflächen MI 2 und MI 3 analog zum ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, damit sich an dieser Stelle keine Veränderung zum bisherigen Planungsrecht ergibt.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen des konkreten Vorhabens ergeben.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Neben der hochbaulichen Erweiterung ist für die Vorhabenträgerin eine deutliche Vergrößerung der Tiefgaragenkapazität von wesentlicher Bedeutung. Durch entsprechende Festsetzungen sollen hierbei die Ziele des Bebauungsplans – Sicherung einer insgesamt verträglichen Dimensionierung und einer aus verkehrlicher Sicht funktionierende Lösung – gewährleistet werden.

Den Grundzügen der ursprünglichen Planung folgend, sind Tiefgaragen wie auch oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der gesondert zu diesem Zweck festgesetzten Flächen (Zusatz 'Tga' und/oder 'St') zulässig. Da die Ausdehnung unterirdischer Bauwerke nicht in dem gleichen Maß raumwirksame Folgen für das städtebauliche Erscheinungsbild nach sich zieht wie der Hochbau, wird für die Ausdehnung der Tiefgarage(n) und der Stellplätze ein größerer Rahmen zugebilligt.

Die einzuhaltenden Abstände der Tiefgarage zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ergeben sich aus dem Wunsch, hier jeweils Flächen für eine Bepflanzung vorzuhalten, die nicht durch unterirdische Bauwerke eingeschränkt sind.

Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass nach den Vorgaben der Hess. Garagenverordnung (§ 16 Abs. 9) Abluftanlagen von Mittel- und Großgaragen so anzuordnen sind, dass für die Umgebung keine Gefahren oder unzumutbare Nachteile oder Belästigungen entstehen. Sie sind in der Regel über Dach anzuordnen. Lärmbeeinträchtigungen durch die Entlüftungsanlagen können beim heutigen Stand der Technik ausgeschlossen werden.

Durch Überschreiben von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B wird die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, dass entsprechend den vorliegenden Plänen eine Verbindung aller Tiefgaragenteile realisiert werden kann. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit dem Zusatz 'Tga' schließt zu diesem Zweck an das zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster des Bebauungsplanes Nr. I/27 B im betreffenden Bereich an.

Weil die städtebauliche Integration von Garagen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird deren Errichtung im Plangebiet ausgeschlossen. Die Aufstellung von Garagen bedingt einen größeren Flächenbedarf und erfordert u. U. zusätzliche Aufstellflächen. Dadurch würden sie eine attraktive Freiflächengestaltung stark einschränken.

In der Kontinuität der ursprünglichen Bebauungspläne 27A und 27B wird die zulässige Anzahl von Stellplätzen, insbesondere von Stellplätzen in der Tiefgeschossebene begrenzt.

Die für die Teilfläche SVLFG 1 festgesetzte Stellplatzzahl entspricht etwa der vorhandenen Tiefgaragenkapazität. Die festgesetzte Anzahl für die Teilflächen SVLFG 2 und die beiden Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3 gibt einen Maximalwert entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Fläche vor.

Die Planung ermöglicht hiermit über die nach Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl nachzuweisender weitere zusätzliche Stellplätze und weicht damit von der Begrenzung in den beiden ursprünglichen Bebauungsplänen ab (hier Festsetzungen 3.1 und 3.2 bei B-Plan I/27A bzw. 5.1 und 5.2 bei B-Plan I/27 B).

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

5.6 Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Das Grundstück ist wegen seiner Lage in das Straßensystem eingebunden und aufgrund der bestehenden Situation mit Erschließung über das EDEKA-Grundstück verkehrlich in ausreichender Form angebunden.

Auch für die Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus muss keine neue öffentliche verkehrliche Erschließung hergestellt werden. Eine nennenswerte Veränderung von Verkehrsabläufen ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück einzuschränken. Insbesondere soll vermieden werden, dass zusätzliche neue Zufahrtsmöglichkeiten direkt von der Frankfurter Straße entstehen, da davon ausgegangen wird, dass dies aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Frankfurter Straße nicht ohne Störungen des Verkehrsflusses möglich wäre.

Neben der o.g. Ein-/Ausfahrt bleibt die Zufahrtsmöglichkeit von und zur Bosestraße bestehen. An diesem Punkt ergeben sich keine Änderungen durch die hier vorliegende Planung.

Durch die das Planungsrecht ergänzenden Regelungen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Verkehrsfluss auf dem SVLFG-Grundstück so zu steuern, dass die Nutzer der Tiefgarage zum Ausfahren ausschließlich den Anschluss in der Bosestraße nutzen. Die Steuerung ist mit der Stadt Kassel (Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) abzustimmen.

Aus der festgelegten Gebäudekörperposition ergibt sich eine flächensparende Möglichkeit für die Organisation der notwendigen Stellplätze. Ausgehend von der derzeitigen Zufahrt soll analog zur bestehenden Situation eine zweihüftige Anlage (Senkrechtaufstellung) erschlossen werden. Die zeichnerisch definierten Flächen schließen weiterhin auch die Flächen ein, die im weiteren Verlauf hinter dem Gebäudeflügel an der Bosestraße liegen. Hier wird nach dem Bau der Tiefgarage eine Wiederherstellung des heutigen Zustands angestrebt.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.10) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.7) zu beachten.

5.7 Versorgungsflächen

Als Ersatz für den Standort des vorhandenen KVG-Gleichrichterunterwerks wird der perspektivisch benötigte Flächenbedarf in Abstimmung mit der Kasseler Verkehrsgesellschaft KVG an anderer Stelle im Plangebiet festgesetzt. Damit kann der Standort 'Frankfurter Straße/Auestadion' langfristig über das Planungsrecht in den erforderlichen Abmessungen in der Nähe der derzeitigen Station gesichert werden.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde insbesondere erforderlich, weil die für das Gleichrichterunterwerk erforderliche ‚Fläche für Versorgungsanlagen‘ aufgrund von technischen und formalen Anforderungen, die sich aus der weitergeführten Planung ergeben haben, vergrößert werden muss. Statt der zuvor – nur den Abmessungen des Gebäudes entsprechenden – ca. 40 m² großen Fläche wird nach Abstimmung SVLFG/KVG nun an gleicher Stelle eine insgesamt ca. 96 m² große Fläche zeichnerisch mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Die zunächst ebenfalls in Erwägung gezogene Lösung, das Gleichrichterunterwerk im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenvergrößerung zu realisieren, wird jetzt mit dieser Entscheidung nicht weiter verfolgt.

5.8 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Die Europäische Kommission hat die beantragte Fristverlängerung für die Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) für den Ballungsraum Kassel mit Entscheidung vom 20. Februar 2013 nicht akzeptiert. Die Kommission hat darauf verwiesen, dass strengere Minderungsmaßnahmen in die entsprechenden Luftqualitätspläne aufzunehmen sind. Für die deshalb notwendige 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel in 2014 ist die Stadt Kassel bereits jetzt vom Land Hessen aufgefordert „alle verhältnismäßigen Maßnahmen aufzunehmen, die zu einer Verringerung der Luftschadstoffbelastung beitragen“.

Vor diesem Hintergrund wird die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe genutzt. Die in § 3 der 1. BImSchV Nr. 1 - 7 aufgeführten Festbrennstoffe werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV vor allem durch die resultierende Feinstaubbelastung zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten damit uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen damit vor allem die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas zur Verfügung. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

Der Vorhabenträger plant für das neue Gebäude mit einer Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk (mit Gas als Energieträger). Alternativ werden derzeit auch noch die Möglichkeiten eines Fernwärmeanschlusses für die gesamte Liegenschaft geprüft.

5.9 Passiver Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die durch die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen für die durch die Planung ermöglichte Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude. Die dauerhaft hier arbeitenden Menschen sind vor dem Verkehrslärm entsprechend zu schützen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der betroffenen Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an dieser Stelle grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen ak-

tiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, kommen weiterhin ausschließlich bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude in Betracht, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Dies können neben der Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) auch die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sein. Ziel sollte es sein, eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Die Anordnung der sensibleren Dauerarbeitsplätze an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der Mitarbeiter/innen Rechnung. Die anderen Räume/Flächen (Versamlungs- und Besprechungsräume, Sanitärräume, Erschließungs- und Verkehrsflächen) sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden könnte.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann zusätzlich die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch würde die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im hier vorliegenden Fall überwiegend nachgewiesen werden kann. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Unabhängig hiervon ist nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Eingriff in den Baumbestand zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die geplante Nachverdichtung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine der Umgebung in Art und Maß angepasste Bebaubarkeit.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt. Es ist vorgesehen, entsprechende Regelungen - ergänzt durch eine zeichnerische Darstellung zur Außenanlagenplanung - auch in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Die 10 zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume gehören zu der im Gehwegbereich stehenden Lindenreihe, die sich in südlicher Richtung noch weiter fortsetzt. Die Bäume weisen eine gute Wuchsentwicklung auf und sind in dem insgesamt sehr städtischen Straßenraum von wesentlicher Bedeutung für das Erscheinungsbild.

Als Ersatz für die im Zuge der Baumaßnahme im hinteren Grundstücksbereich abgängigen rund 20 Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind im Geltungsbereich entsprechend § 7 (3) der Satzung neue Bäume in gleicher Anzahl zu pflanzen.

Wenn die Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen zu nicht vertretbaren Beschränkungen für die bauliche Nutzung führt oder im Hinblick auf die Wuchsbedingungen bzw. die zu erwartende Wuchsentwicklung nicht sinnvoll erscheint, ist pro Baum eine Ersatzgeldzahlung zu leisten. Dies wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag festgehalten.

Die zeichnerische Festlegung der 21 Standorte berücksichtigt die geplanten Abmessungen des Gebäudekorpers. Die Möglichkeiten, diese im Plangebiet anzuordnen, beschränken sich wegen der Ausdehnung der Tiefgarage und der Neuordnung der oberirdischen Stellplätze auf die West- und die Nordseite des Plangebiets.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte (Planung) wird durch textliche Festsetzung (Nr. 6.1, Satz 3) auch noch die Möglichkeit eröffnet, Standorte im Zuge der weiteren Planung räumlich anzupassen. Damit sollen Verschiebungen ermöglicht werden, die sich aus der Konkretisierung der Planung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergeben. Ziel ist es, auf der Westseite eine die Architektur des Bauwerkes unterstützende lineare Kulisse vor der Fassade zu erhalten. Diese Grundstruktur ist bei Abweichungen zu berücksichtigen.

Weil die aktuelle Planung eine gegenüber früheren Planungsständen deutlich reduzierte Tiefgaragenausdehnung umfasst, wird weiterhin festgesetzt (Festsetzung Nr. 6.1, Satz 4), dass Laubbäume, die im Bereich der festgesetzten Baumstandorte erhalten werden und der Grundstruktur der Festsetzung entsprechen, auf die zu pflanzenden 21 Bäume angerechnet werden können.

Entlang der West- und die Nordseite des Plangebiets sind zusätzlich – entsprechend zeichnerisch mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt – für eine dichte auch dem Sichtschutz dienende Eingrünung mindestens 250 Sträucher als Hecken- und Gebüschpflanzung zu pflanzen.

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste (Empfehlung) in Kap. 4.3 verwiesen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen. Mit der empfohlenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung von Dächern und Dachbegrünungen (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 5 HBO), die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Behandlung des Niederschlagswassers (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) und von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Gestaltung Dächer, Dachterrassen

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** können

insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Das geplante Gebäude soll aus diesem Grund mindestens auf der Hälfte der Fläche ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Werbeanlagen

Im Interesse der Vorhabenträgerin liegt es, durch geeignete Werbeanlagen auf den Sitz der Sozialversicherung Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau aufmerksam zu machen. Es erscheint jedoch geboten, aus Rücksichtnahme zu angrenzenden Nutzungen (Kleingartenanlage, Wohnnutzung in den Obergeschossen der gegenüberliegenden Bebauung) wie auch aus Gründen der Verkehrssicherheit die Ausmaße von Lichtwerbung bzw. Leuchtreklame einzugrenzen.

Lichtemissionen werden darüber hinaus zunehmend auch als Belastung empfunden; dies gilt insbesondere auch für bewegte Leuchtreklame. Daher wird die Ausrichtung von Lichtwerbung bzw. Leuchtreklame grundsätzlich auf die der Frankfurter Straße zugewandte Fassadenseite bzw. die von der Frankfurter Straße aus sichtbaren Fassadenabschnitte beschränkt.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht wird zum Schutz der Umgebung grundsätzlich ausgeschlossen.

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall repräsentativ für die Vorhabenträgerin. Dieser erhöhte Anspruch an die Gestaltung der Außenanlagen lässt sich am Bestand gut erkennen. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft wird neben dem Ensemble der Gebäude geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den verschiedenen Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (Wiesenflächen, Blumenbeete) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene Akzente setzen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, diesen Qualitätsmaßstab auch an die zukünftige Freiflächengestaltung anzulegen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksfreiflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Nutzungsbeschränkungen dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf eine Durchgrünung zu sichern.

Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades mit einer im zentralen Bereich fehlenden tatsächlich offenen Fläche kann eine durchweg gärtnerische Gestaltung nicht großflächig realisiert werden. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung – insbesondere einer kompakten Eingrünung an den Rändern – zu kommen. Der vorgesehene Gebäude-Entwurf und die im Innenbereich konzentrierte Anordnung von Stellplätzen (ober- und unterirdisch) lassen Raum für eine gärtnerische Gestaltung vor allem auf der West- und Nordseite des Plangebiets.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Zur Absicherung der Qualität wurde in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, die Freiflächenplanung insgesamt mit dem Umwelt- und Gartenamt möglichst frühzeitig abzustimmen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind im Allgemeinen größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht bisher mehrere – von den öffentlichen Straßenräumen unabhängige – Müllsammelstellen im Bereich des Plangebietes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist. Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Erweiterungsbau der SVLFG soll – soweit möglich – durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan wird den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz integrieren.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich in Kap. 4.5.

Die stark verkleinerte zeichnerische Darstellung in Kap. 3.3 dient der Veranschaulichung der Ist-Situation. Auch auf eine zeichnerische Darstellung des Planungszustands soll an dieser Stelle verzichtet werden. Hierzu wird auf den Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' verwiesen. Die möglichen Darstellungsinhalte – lassen sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Bezug auf den Bestand ebenso gut textlich wiedergeben.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild kaum aus, weil der Erweiterungsbau in der rückwärtigen Situation entstehen soll.

Der den Straßenraum der Frankfurter Straße in diesem Abschnitt stark prägende großvolumige Baukörper der SVLFG bleibt nach Osten unverändert.

Im hinteren Grundstücksbereich wird in das vorhandene Erscheinungsbild massiv eingegriffen – das Verhältnis der Bebauung zu den Freiflächen wird durch den Neubau deutlich verändert, nicht zuletzt auch, weil der vorhandene Baumbestand fast vollständig für das Vorhabens weichen muss.

Hiervon betroffen ist eine Vielzahl großkroniger Gehölze verschiedener Arten, die z. T. Stammumfänge zwischen 1,80m und 2,50 m aufweisen. Derartige Gehölzbestände sind im städtischen Raum von besonderer Bedeutung für das Stadtbild. Allerdings wird die bauliche Veränderung nur von einem sehr kleinen Teil der Bevölkerung wahrgenommen werden. Es sind in erster Linie viele Beschäftigte der SVLFG betroffen, die statt eines 'Blickes ins Grüne' zukünftig gegen eine Gebäudefassade schauen werden. Darüber hinaus wirkt sich der neue Baukörper natürlich auch auf die entgegen gesetzte Blickrichtung aus. Für die Kleingartennutzer rückt die Bebauung mit einer auf dieser Seite mit einer wiederum mehrgeschossigen Fassade nahe an die Grundstücksgrenze heran.

Durch die geplante Höhe des Gebäudes wird die Maßstäblichkeit der vorhandenen SVLFG-Baukörper zwar grundsätzlich aufgenommen, aber – aus Rücksichtnahme gegenüber der Kleingartennutzung – in um ein Geschoss reduzierter Form fortgeführt. Es ist vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Grundstücksrandbereich zu ersetzen. Damit soll zumindest langfristig und in veränderter Ausprägung eine neue attraktive Kulisse auf der Westseite entstehen.

Die ergänzende Bebauung ist als Nachverdichtung anzusehen einer auch zuvor schon als Verwaltungsstandort genutzten Baufläche und damit Bestandteil eines 'normalen Stadtwachstums'. Der Verlust von unbebauten Flächen ist im Allgemeinen oft auch (nur) ein Bruch in der gewohnten Wahrnehmung. Häufig ändert sich dann auch die Nutzung. Mit dem neuen Gebäude geht aber im vorliegenden Fall die bisherige Nutzung nicht verloren, im Gegenteil das Vorhaben trägt zur Kontinuität bei.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz des Eingriffes in das gewohnte Erscheinungsbild vor allem deswegen vertretbar, weil hiervon nur ein kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und zudem mit der abgestuften Höhenentwicklung die Beeinträchtigung der Kleingartenqualität Berücksichtigung findet.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Eine Beeinträchtigung von Wohnverhältnissen kann ausgeschlossen werden, da sich in der unmittelbaren Umgebung keine Wohngebäude befinden, die von der Planung betroffen sein könnten. Auswirkungen des in Hinterlieger-Situation entstehenden Neubaus auf die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße können ausgeschlossen werden. Die ergänzende Bebauung in der direkten Nachbarschaft zur Kleingartenanlage beeinflusst ausschließlich die hiermit verbundene Freizeitnutzung. Das vorgesehene Gebäude führt in der geplanten Position aufgrund der Ausdehnung und der Höhe und Gebäudegröße zu einer deutlich zunehmenden Verschattung zumindest der angrenzenden Gärten.

Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck – dies betrifft vor allem die SVLFG-

Beschäftigten. Ansonsten sind durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung der SVLFG ist auch heute schon am Standort vorhanden, so dass auch die mit dem laufenden Betrieb verbundenen Störfaktoren für umgebende Nutzungen – hier sind vor allem der morgendliche und der abendliche Verkehr zu nennen – vom Grundsatz her bereits bestehen. In Folge der Aufstockung der Arbeitsplatzzahlen sind eine Vergrößerung der Stellplatzzahl und somit auch eine Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen auf der Frankfurter Straße nicht spürbar sein wird.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Frankfurter Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende Lärmsituation aufgelöst werden. Hieraus leitet sich eventuell – zu prüfen im weiteren Verfahren – ein Erfordernis für Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab.

Die Beschränkungen zu Möglichkeiten von Lichtwerbung erfolgen vor allem aus Rücksichtnahme zu den Kleingärtnern bzw. auch zum Schutz der in nordwestlicher Richtung lebenden Bewohner der Auefeldsiedlung.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

Der angrenzende Lebensmittelmarkt funktioniert weitgehend unabhängig von der separaten – zusammen mit SVLFG und Kleingartenverein genutzten – Zufahrt. Die meisten Anlieferungsvorgänge konzentrieren sich auf solche Tages-/Nachtzeiten, die nicht mit den An- und Abfahrtszeiten der SVLFG-Beschäftigten kollidieren. Die wenigen hier untergebrachten Kfz-Stellplätze sind für den laufenden Betrieb des Lebensmittelmarktes nur von untergeordneter Bedeutung, der überwiegende Teil der Stellplätze befindet sich auf der Fläche vor dem Haupteingang unter dem Dach.

Das Vorhaben soll zu einer langfristigen Sicherung des Verwaltungssitzes hier und damit auch grundsätzlich am Standort Kassel beitragen. Dies ist als positive Perspektive für die Beschäftigten der SVLFG zu werten. Außerdem ist anzunehmen, dass sich für die im neuen Verwaltungsgebäude arbeitenden Menschen die Arbeitsplatzbedingungen verbessern werden.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher – trotz der Beeinträchtigungen für die nahe gelegenen Kleingärten und trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen – insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern. Das Heranrücken der Bebauung an die Kleingartenanlage des Naturheilvereins wird insbesondere wegen des geplanten Volumens des Vorhabens zu Lasten der Kleingartenqualität gehen. Als negative Aspekte sind die zunehmende Verschattung sowie eine zunehmende Einsehbarkeit (Verringerung der Privatheit) zu nennen.

Unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstands sind die Auswirkungen vertretbar, die Nutzung wird nicht grundsätzlich eingeschränkt.

Biotopstrukturen – Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seinem für einen Verwaltungssitz typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche – abgesehen von den vielen großkronigen Bäumen – nur einen geringen Wert für Fauna und Flora hat.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären. Folglich werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich. Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade in den anthropogen geprägten Siedlungsgebieten heimisch sind. Tiere, die den offenen Landschaftsraum suchen, finden hier keine geeigneten Bedingungen.

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering eingestuft. Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der sich westlich und vor allem in nördlicher Richtung anschließenden Flächen (Kleingärten und kleine öffentliche Grünfläche) sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und gegebenenfalls als Ausweichflächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes und der Tiefgarage nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn der weiterhin verbleibende – nach Nordwesten orientierte – Grundstücksteil mit Anschluss an die Kleingartenflächen wieder einen gemischten Gehölzbestand mit großkronigen Bäumen erhält.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Inhalte des Bbauungsplanes ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen. Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust zahlreicher z. T. auch sehr großer Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima einen herben Verlust. Mittel- bis langfristig kann durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen im Randbereich des Vorhabengrundstücks in Ansätzen ein Ausgleich direkt im Eingriffsraum – zumindest für die unter die Baumschutzsatzung fallenden größeren Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm) – geschaffen werden.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6.300 m², davon sind im Bestand ca. 3.000 m² als unversiegelte Fläche zu werten. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine versiegelte Fläche von insgesamt ca. 4.500 m² (bei Einrechnung der Tiefgarage ca. 4.600 m² (vgl. Kap. 4.5 zu GRZ 2) erreicht. Der Versiegelungsgrad wird sich somit deutlich erhöhen.

Neben der Gebäudegrundfläche für den Erweiterungsbau sind vor allem die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze sowie die zusätzlich durch die Tiefgarage unterbauten Flächen (denn auch hier gehen die natürlichen Bodenfunktionen fast vollständig verloren) als Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- die mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche (durch Festlegen einer absoluten Grundfläche GR) haben eine flächensparende Anordnung zur Folge
- die Organisation der Verkehrsflächen auf dem Grundstück durch Konzentration der kompakten Stellplatzanlage (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei
- mit der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für die Grundstücksfreiflächen können Teilfunktionen des Bodens mit einem Mindestmaß erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in nicht nur geringem Umfang auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima.

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad eine Verschlechterung zum status quo darstellen. Das geplante Bauvorhaben wird die 'Riegelwirkung' des vorhandenen Baukörpers weiter festigen, wird aber durch die Positionierung 'im Schatten' der vorhandenen Gebäude diese nicht verstärken.

Das Vorhaben hat wegen des geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder die nahe gelegenen Frischluftleitbahnen 'Karlsaue' und 'Park Schönfeld' betroffen, noch die Klimaschutzfunktionen der angrenzenden Kleingartenflächen.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame negative Auswirkungen jedoch nicht auszuschließen.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Intensivierung der Nutzung (Verwaltung) sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung von der Frankfurter Straße kaum wahrnehmbar und fast ausschließlich für die rückwärtige Situation von Bedeutung. Für die Kleingartenanlage ist die heranrückende mehrgeschossige Bebauung mit negativen Folgen verbunden – hier vor allem eine zunehmende Verschattung.

Auch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation zu erwarten. Vielmehr soll das geplante Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Verwaltungsstandorts leisten und trägt damit zur Arbeitsplatzsicherheit der hier Beschäftigten bei.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen einerseits mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich.

Andererseits wirkt sich der massive Gehölzverlust – darunter zahlreiche großkronige Bäume – negativ auf das Stadtbild, das Stadtklima und den Artenschutz (Fauna) aus. Durch die geplante und nach Baumschutzsatzung erforderliche Neuanpflanzung von Bäumen in Verbindung mit der Herstellung eines dichten Hecken- und Gebüschsaums kann direkt im Eingriffsgebiet ein Ausgleich in geringem Umfang erzielt werden – insbesondere entsteht eine angemessene Eingrünung – vor allem zur Kleingartenanlage.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen können kurz- bis mittelfristig entstehende nachteilige Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form überwunden werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden langfristig ein für die Tiere annähernd gleichwertiges Vegetationsangebot darstellen.

Fazit

Grundsätzlich sind die geplanten baulichen Veränderungen am schon bestehenden Standort der Sozialversicherung in der Frankfurter Straße mit den positiven Effekten für die hier Beschäftigten und den Auswirkungen auf die Stabilität des Arbeitsmarktes der Stadt Kassel insgesamt zu begrüßen. Dies gilt insbesondere, weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen ist.

Gleichzeitig eröffnet die damit zusammenhängende Verlagerung von Arbeitsplätzen eine mögliche Aufwertungsperspektive für den bisherigen Standort im Vorderen Westen.

Die mit der steigenden Versiegelung verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' sind gering und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Weiterentwicklung vertretbar.

Der Verlust zahlreicher Bäume lässt sich kurzfristig nicht ausgleichen. Mit den festgesetzten Neuanpflanzungen kann aber mittel- bis langfristig eine annähernd vergleichbare Qualität geschaffen werden.

7. Durchführung und Kosten

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die Vorhabenträgerin plant Ende 2018 mit der baulichen Realisierung zu beginnen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

07.11.2013	frühzeitige Beteiligung (Scoping-Termin)
03.12.2013	Information Ortsbeirat
27.01.2014	Aufstellungsbeschluss
27.01.2014	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
13.02.2014 bis 14.03.2014	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
11.06.2018 bis 27.06.2018	Erneute öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung berührter Träger öffentl. Belange
-----	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

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.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

aufgestellt

Kassel, den 9.10.2018

gez.
Mohr

(Stadt Kassel)

Kassel, den 9.10.2018








Möller

(Planverfasser)

Anhang 1

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten und Perspektiven (unmaßstäblich)

Legende :

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
-  Baum Neu
-  Baum Bestand
-  Stellplatz Bestand
-  Stellplatz Neu
-  Tiefgarage Neu





Ansicht von Osten / Hofansicht



Ansicht von Norden

agn architekten | ingenieure | generalplaner

Plan Anlage zum Durchführungsvertrag

Ansicht von Osten / Norden

Projektname SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel

Projekt-Nr. 18IB_041SVK

Bauherr Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau

Maßstab ohne Maßstab

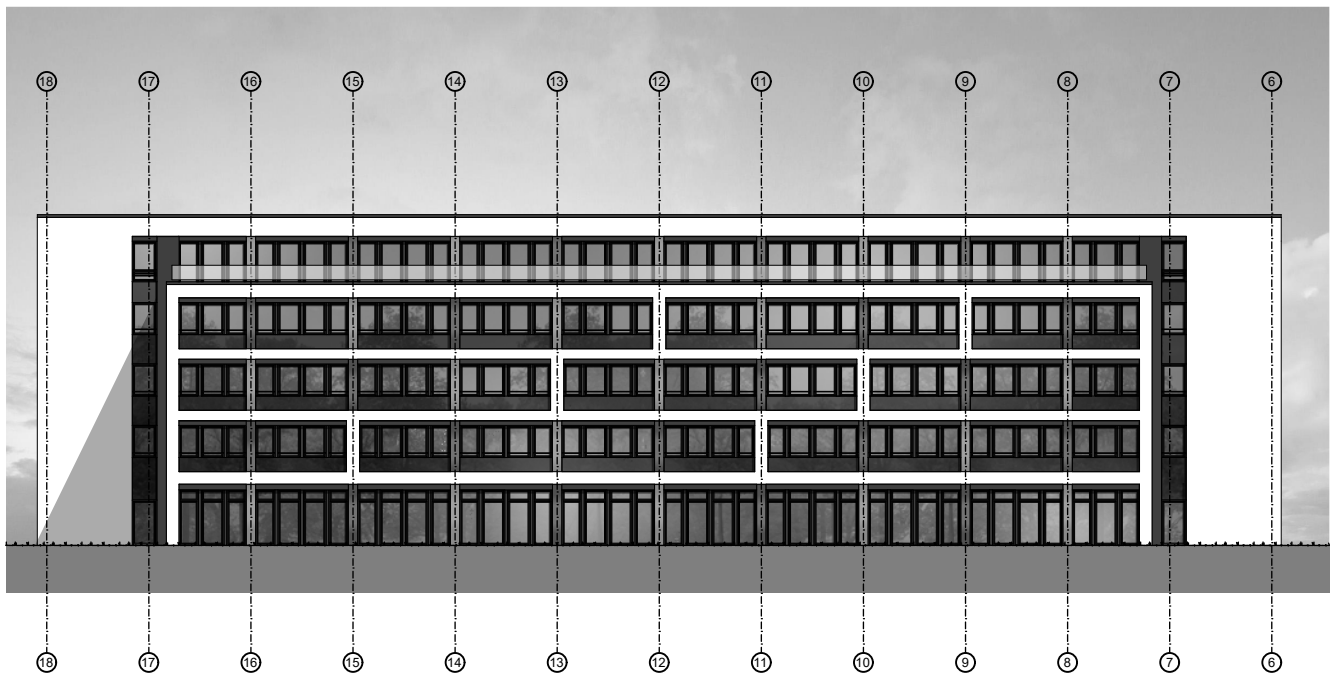
Datum 28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner

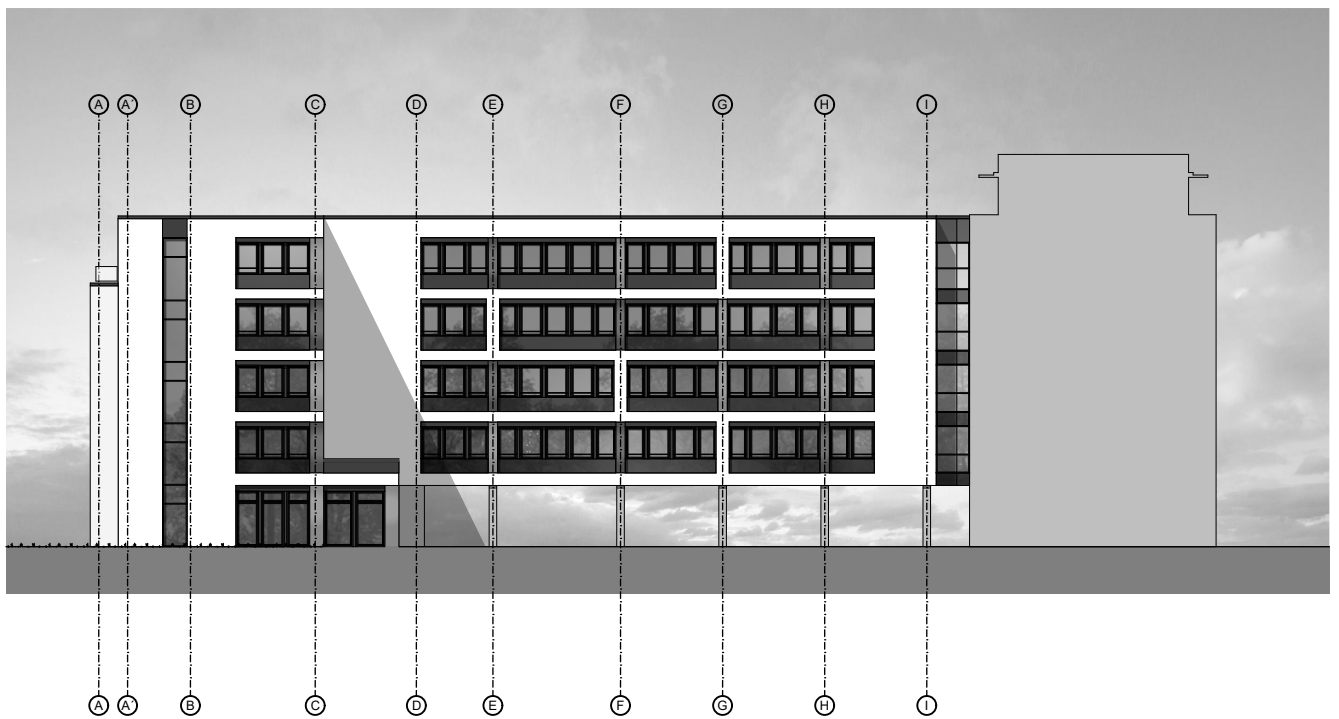
groner allee 100
49479 ibbenbüren

t 054 51/5901-0
f 054 51/5901-120

info@agn.de
www.agn.de



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

agn ■ architekten | ingenieure | generalplaner

Plan Anlage zum Durchführungsvertrag

Ansicht von Westen / Süden

Projektname SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel

Projekt-Nr. 18IB_041SVK

Bauherr Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau

Maßstab ohne Maßstab

Datum 28.08.2018

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner

groner allee 100
49479 ibbenbüren

t 054 51/5901-0
f 054 51/5901-120

info@agn.de
www.agn.de



agn  architekten | ingenieure | generalplaner

Plan Anlage zum Durchführungsvertrag

Projektname SVLFG Kassel - Neubau 03.BA - Frankfurter-Str. 126 - Kassel

Bauherr Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau

agn niederberghaus & partner gmbh
architekten | ingenieure | generalplaner

groner allee 100
49479 ibbenbüren

Perspektiven

Projekt-Nr. 18IB_041SVK

Maßstab ohne Maßstab

Datum 28.08.2018

t 054 51/5901-0
f 054 51/5901-120

info@agn.de
www.agn.de