

---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/50 Raiffeisenstraße Hotels



## Begründung

Entwurf 26.05.2011

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/50 Raiffeisenstraße Hotels

## Begründung

Stand: Entwurf 26.05.2011

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Auftraggeberin:

La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH

Raiffeisenstraße 10

34121 Kassel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping



Köpping Architektur+Planung

34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemein</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2 Satzungen	6
2.3 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	7
<b>3 Bestand</b>	<b>8</b>
3.1 Nutzung und Bebauung	8
3.2 Bauliche Umgebung	8
3.3 Erschließung und Verkehr	9
3.4 Freiflächen und Vegetation	9
<b>4 Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>11</b>
<b>5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall</b>	<b>15</b>
5.1 Merkmale des Vorhabens	15
5.2 Standort des Vorhabens	18
5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	19
5.4 Bewertung der Vorprüfung	19
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
6.2 Stellplätze und Nebenanlagen	21
6.3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse	21
6.4 Gebäude und Bauteile	21
6.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	22
<b>7 Gesamtabwägung</b>	<b>23</b>
<b>8 Durchführungsvertrag</b>	<b>23</b>
<b>9 Sonstige planungsrelevante Angaben</b>	<b>24</b>
<b>8 Verfahrensübersicht</b>	<b>25</b>

Quellen:

- (1) Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/2, Göttingen  
30.09.2009

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die in der Vergangenheit durch einen Auto- sowie einen Reifenhandel genutzten Grundstücke Raiffeisenstraße 2 und 8 wurden vom Vorhabenträger erworben mit dem Ziel, an dieser Stelle ein 5-geschossiges Hotel mit 224 Betten, Konferenzräumen und der Erweiterung des Küchen- und Anlieferungsbereiches des benachbarten Hotels La Strada mit insgesamt ca. 6.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu errichten. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen im gegenüber liegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil im Bereich eines seit 1971 bestehenden Bebauungsplans, dessen Festsetzungen (Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse) dem Vorhaben entgegenstehen, im aktuellen städtebaulichen Kontext der Frankfurter Straße mittlerweile aber auch anpassungsbedürftig sind. Andere Teile des Plangebietes liegen außerhalb des beplanten Bereiches. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, soll im Bereich der Grundstücke Raiffeisenstraße 2 und 8 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,28 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

In der Gesamtbetrachtung als Erweiterung des Hotels La Strada mit vorhandenen 700 Betten wird mit insgesamt 930 Betten der Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG überschritten (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr). In Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

Die Vorprüfung unter Punkt 6 hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB steht daher nichts entgegen.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,28 ha gehört zur Kasseler Südstadt, Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, und umfasst die Flurstücke 18/17, 18/34 sowie einen 5 m breiten Streifen des Flurstücks 18/26 (Hotel La Strada). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Nachbargrenze zum Grundstück Frankfurter Straße 175;
- im Südwesten und Süden durch die Nachbargrenze zum Grundstück des Hotels La Strada (Raiffeisenstraße 10);
- im Osten durch die Raiffeisenstraße.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit dem 08.08.2009, ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 141 des Landschaftsplans (Siedlungsgebiet Niederzwehren).

### 2.2 Satzungen

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. I/29 „Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren“ vom 01.01.1971 und Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“ vom 14.11.2005.

Das Flurstück 18/34 (Raiffeisenstraße 2) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/29, der hier Mischgebiet in offener Bauweise, höchstens zwei Vollgeschosse und eine relativ geringe Bebauungsdichte festsetzt (GRZ 0,4, GFZ 0,7). Eine Baugrenze mit 5 m Abstand von der Raiffeisenstraße lässt auf der gesamten übrigen Grundstücksfläche Bebauung zu.

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/24 überlagert. Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenhang mit einer Erweiterung des Hotels La Strada aufgestellt und sieht in diesem Streifen eine Zufahrt, d. h. nicht bebaubare Fläche vor. Südwestlich daran anschließend ist im Plan Nr. I/24 eine geschlossene Hotel-Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Insgesamt ist für den Bereich Hotel eine Bebauungsdichte von GRZ 0,8/GFZ 2,4 zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/50 ist eine Teilaufhebung der beiden o. g. Bebauungspläne verbunden.

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

## **2.3 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise**

### 2.3.1 Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf den Grundstücken seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) zu erfragen.

Im Verdachtsfall 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.

### 2.3.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN. in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

## 3 Bestand

### 3.1 Nutzung und Bebauung

Das Vorhabengrundstück wurde in der Vergangenheit durch einen Autohandel (Autohaus Jung) sowie einen Reifenhandel genutzt. Interimsmäßig wurden die leer stehenden Gebäude des Reifenhandels durch die Firma Aukam Spielgeräte als Lager genutzt. Die mittlerweile abgerissene Bebauung war 1- und 2-geschossig, die Grundstücke einschließlich der Umfahrten und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Die Überbauung des Grundstücks Raiffeisenstraße 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans I/29 lag mit einer GRZ von 0,71 deutlich über der gemäß Festsetzung zulässigen Bebauung von GRZ 0,4.

Das Plangebiet ist weitgehend eben, im rückwärtigen Teil jedoch in den bis zu 4 m ansteigenden natürlichen Geländeverlauf eingegraben. Zum nördlich und westlich angrenzenden Grundstück Frankfurter Straße wird der Geländeversprung durch eine Böschungsmauer abgefangen, an die die 1-geschossigen Garagen- und Werkstattgebäude des Reifenhandels angebaut waren.

Zur Zeit ist das Gelände ein unbebautes Schotterplanum.

### 3.2 Bauliche Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Stadtteilzentren Südstadt und Frankfurter Tor/Niederzwehren. Maßgeblich für die Entwicklung des Gebietes ist die Insellage zwischen Frankfurter Straße, Eisenbahntrasse und der B3 (Autobahnzubringer "Am Auestadion"). Trotz der Nachbarschaft zum Grünzug des Schönfelder Bachs, zur Karlsaue und zu attraktiven Sportanlagen hat sich hier keine hochwertige Wohnlage entwickelt sondern eine zonierte Mischnutzung mit Übergewicht der Gewerbenutzung und isolierten Wohnanteilen.

Das Umfeld wird von dem dominanten Gebäudekomplex des Hotels La Strada und dem gegenüber entstandenen Parkhaus bestimmt. Das Hotel umfasst nach der letzten Erweiterung 2006 einschließlich Boarding-House 364 Hotelzimmer und -appartements (700 Betten), Seminarräume, 2 Restaurants sowie einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen. Der Gebäudekomplex wurde seit dem Neubau in den 1970er-Jahren wiederholt erweitert und umgebaut.

An der Frankfurter Straße wechseln sich Wohnnutzungen mit kleineren Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistung) ab. Die Baukörperstruktur entspricht einer rudimentär geschlossenen, fluchtenden Randbebauung in kleinteiligem Format mit 2- bis 4-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die vereinzelt durch größere Baukörper unterbrochen werden. Die Wohnstandorte sind durch die Lärmemissionen des Verkehrs, aber z. T. auch des Gewerbes stark belastet. Direkt nördlich des Plangebietes befinden sich 2-geschossige Wohngebäude an der Frankfurter Straße.



Das ehemals gewerblich bebaute Gelände gegenüber an der Raiffeisenstraße 1-3 ist geräumt und mit einem Schotterplanum versehen.

### 3.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Park Schöfeld, Kegelzentrum und Giesewiesen, die von den Tramlinien 5, 6, 9 und den Buslinien 16, 25 und 27 angefahren werden.

Das Plangebiet grenzt an eine öffentliche Straße an und ist damit voll erschlossen. Die Raiffeisenstraße ist mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an die Frankfurter Straße angebunden. Die Anbindung an den Autobahnzubringer "Am Auestadion" erfolgt wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig "Am Sportzentrum" ausschließlich rechts abbiegend.

Im Bestand sind nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen zur Zeit keine Stellplätze nachzuweisen. Das gegenüberliegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 umfasst 347 Stellplätze, von denen zur Zeit 217 Stellplätze für das benachbarte Hotel La Strada zum Nachweis verwendet werden.

Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser, Fernwärme und Elektrizität erschlossen.

### 3.4 Freiflächen und Vegetation

Das Plangebiet besteht aus einem geräumten Grundstück mit Schotteroberfläche. Die einzige Vegetation im Plangebiet ist ein Pflanzstreifen entlang der Raiffeisenstraße mit kleinkronigen Baumstandorten, die durch den Vorhabenträger nach Abschluss der Abrissmaßnahme angelegt wurden.



*Geräumtes Grundstück Raiffeisenstraße 2 und 8, Blick Richtung Norden*



*Hotel La Strada*



*Wohngebäude an der Frankfurter Straße*



*Raiffeisenstraße,  
Blick Richtung Norden*

## 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf den an der Raiffeisenstraße 2 und 8 gelegenen Grundstücken beabsichtigt die La Strada Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, ein 5-geschossiges Hotel mit 224 Betten in 112 Zimmern sowie mit Konferenzräumen auf zusammen rund 6.500 m<sup>2</sup> BGF zu errichten. Der rechteckige Baukörper ist an der Raiffeisenstraße angeordnet und soll ca. 17,50 m hoch sein. Das geplante Hotel wird das angrenzende Hotel La Strada im preisgünstigeren Angebotssektor ergänzen.

Darüber hinaus ist die erdgeschossige Erweiterung des Restaurant- und Küchenbereiches des Hotels La Strada sowie ein Lagerbereich auf dem Vorhabengrundstück geplant. Die Lagergebäude werden vor der Böschungsmauer an der rückwärtigen Grundstücksgrenze angeordnet und die Oberkante des Geländeversprunges nicht überragen.

Die Anlieferung wird von der Raiffeisenstraße 10 zur Rückseite des geplanten Hotels verlegt. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße 2 aus, verläuft weitgehend unterhalb der Böschungsmauer und ist daher von den nördlich angrenzenden Grundstücken zu großen Teilen nicht einsehbar. Es ist mit durchschnittlich 3 Anlieferfahrten pro Tag zu den Geschäftszeiten zu rechnen. Die regelmäßige Anlieferung umfasst Getränke, Lebensmittel, Wäsche sowie die Entsorgung mit Lieferwagen und leichten Lkw, die die Zufahrt rückwärts befahren müssen.

Die Umsetzung des Vorhabens ist in zwei Bauabschnitten geplant:

Bauabschnitt 1 umfasst die erdgeschossige Erweiterung des Restaurant- und Küchenbereiches des Hotels La Strada, die neue Anlieferung einschließlich Lagergebäude, sowie das Erdgeschoss des neuen Hotels mit Empfang, Verwaltungs- und Konferenzräumen. Hierfür liegt bereits ein Bauantrag vor, für den eine Genehmigung gemäß §34 BauGB möglich ist.

Bauabschnitt 2 umfasst den Aufbau der 4 Obergeschosse mit 112 Zimmern. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. I/50 aufgestellt.

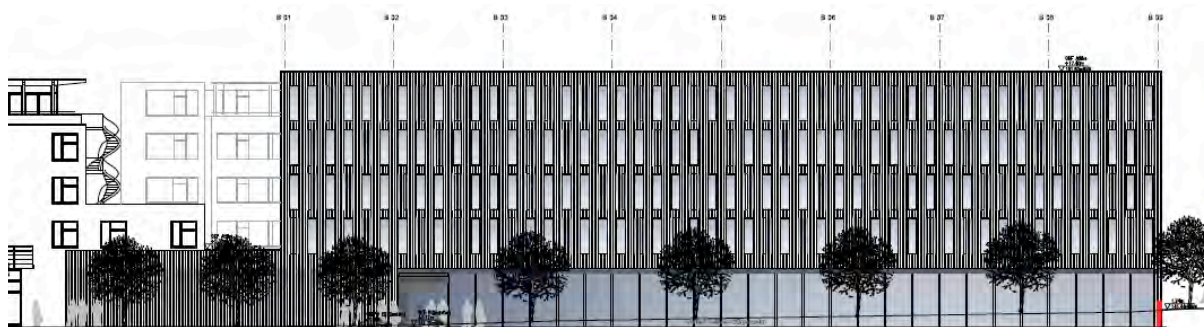
Aus der Projektbeschreibung:

Der neue Eingang in den Hotel- Konferenzbereich befindet sich im Anschluss an das vorhandene Restaurant. Der Neubau des Hotels gliedert sich in 2 riegelartige Baukörper. Der zur Raiffeisenstraße hin orientierte Baukörper erhält eine hochwertige Metallfassade. Der zum Inneren des Ensembles angeordnete Baukörper wird der dort vorhandenen Bebauung hinsichtlich Materialität und Gestalt angepasst.

Im Erdgeschoss des bestehenden Hotels wird die momentan als Küche bestehende Fläche dem Restaurantbereich zugeschlagen. Der Küchen- und Lagerbereich wird neu konzipiert. Das Erschließungskonzept für die bestehenden Hotelbereiche wird grundsätzlich verändert und funktional optimiert. Das neue Hotel erhält einen eigenständigen Zugang mit sämtlichen zugehörigen Empfangs- und Foyerflächen. Im Erdgeschoss werden weiterhin Büroflächen und Konferenzbereiche angeordnet. (Bieling Architekten, Kassel 2011).



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Lageplan, Bieling Architekten, Kassel 2011



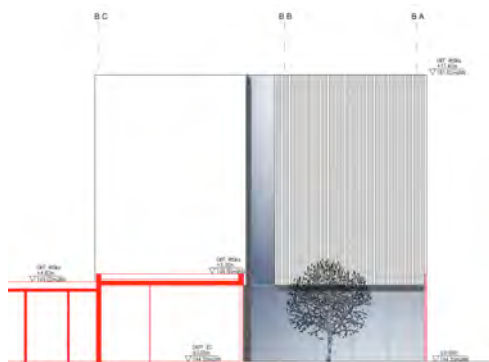
Ansicht Raiffeisenstraße



Ansicht Nordwest



Ansicht Rückseite



Ansicht Südost

Vorhaben- u. Erschließungsplan, Ansichten, Bieling Architekten, Kassel 2011

Die nachzuweisenden Stellplätze des neuen Hotels berechnen sich wie folgt:

<b>Stellplatznachweis Hotel neu</b>			
Verkehrsquelle	Nutzungseinheit	Schlüssel	Stellplätze
6.4 Hotel	224 Betten	1/4	56
4.2 Konferenzräume	374 Besucherpl.	1/10	37
6.2 Erweiterung Restaurant	180 m <sup>2</sup>	1/15	12
Summe notwendige Stellplätze			105
davon:			105
Parkhaus Raiffeisenstraße 5			105

Die 105 notwendigen Stellplätze werden im gegenüberliegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen. Von den dort vorhandenen 347 Stellplätzen sind demnach zusammen mit den 217 Stellplätzen für das benachbarte Hotel La Strada 322 Stellplätze den Hotels zugeordnet.

Das Hotel La Strada weist zur Zeit insgesamt 376 notwendige Stellplätze nach, davon neben den 217 Stellplätzen im Parkhaus weitere 124 in der Tiefgarage Raiffeisenstraße 10 sowie 35 abgelöste Stellplätze.

Im Plangebiet selbst sind außer für Behinderte keine weiteren Stellplätze geplant.

Zwischen dem Baukörper und der Raiffeisenstraße ist ein ca. 4,50 m breiter Pflanzstreifen mit kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen, der teilweise bereits angelegt ist. Der nördliche Teil des Plangebietes soll zu beiden Seiten der Zufahrt als Grünfläche mit einzelnen mittel- und großkronigen Laubbäumen angelegt werden.

## 5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall

(gemäß §3c UVPG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/50 wird ein Hotel mit maximal 230 Betten als Teil eines Hotelkomplexes von insgesamt 930 Betten ermöglicht. Das Vorhaben überschreitet damit den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr).

In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen.

### 5.1 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind gemäß UVPG Anlage 2 Nr. 1 insbesondere hinsichtlich der Kriterien Größe des Vorhabens, Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien zu beurteilen.

#### 5.1.1 Größe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/50 wird ein Hotel mit maximal 230 Betten und maximal 6.580 m<sup>2</sup> Geschossfläche BGF auf 5 Vollgeschossen ermöglicht. Das angrenzende bestehende Hotel La Strada hat 700 Betten, einen Tagungssaal mit 1300 Plätzen, Seminarräume und eine Tiefgarage mit 124 Pkw-Stellplätzen. Insgesamt betrachtet entsteht ein Hotelkomplex mit maximal 930 Betten, einen Tagungssaal mit 1300 Plätzen, Seminarräumen und eine Tiefgarage mit 124 Pkw-Stellplätzen. Die gesamte Geschossfläche erhöht sich durch den geplanten Hotel-Neubau von 23.227 m<sup>2</sup> BGF auf maximal 29.807 m<sup>2</sup> BGF. Die überbaute Grundfläche erhöht sich durch den geplanten Hotel-Neubau von 7.952 m<sup>2</sup> GF auf maximal 9.802 m<sup>2</sup> GF. Die Grundstücksfläche summiert sich auf 1,31 ha.

#### 5.1.2 Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale

Durch den geplanten Hotel-Neubau Raiffeisenstraße 2 und 8 werden 602 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt, von 2.828 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden maximal 1.850 m<sup>2</sup> bzw. 65% überbaut. Es werden 349 m<sup>2</sup> zusätzliche Vegetationsfläche und bis zu 1.850 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche geschaffen sowie 8 Laubbäume angepflanzt. Das Geländeprofil wird nicht nennenswert verändert.

#### 5.1.3 Abfallerzeugung

Es werden überwiegend organische und recycelbare Abfälle (Essen- und Getränkeabfälle, Küchenabfälle, Papier- und sonstige Abfälle des Hotel- und

Seminarbetriebs) in den für Hotel- und Restaurantbetriebe üblichen Mengen erzeugt. Die Abfälle sind unschädlich und werden gemäß Stand der Technik gelagert, regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß dem Recycling zugeführt bzw. entsorgt. Die Hotelwäsche wird außer Haus gewaschen bzw. gereinigt und die dabei entstehenden Abwässer, Abgase und Abfallstoffe vorschriftgemäß entsorgt bzw. recycelt.

#### 5.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

werden durch folgende Nutzungen und technische Einrichtungen verursacht:

##### - Gebäudeheizung:

Die Gebäudeheizung erfolgt über das Fernwärmenetz der Städtischen Werke AG. Vor Ort entstehen keinerlei damit verbundene Emissionen, ansonsten die bei dem Fernwärme-Erzeuger üblichen Emissionen.

##### - Raumlüftung und Küchenabluft:

Die Anlagen für Raumlüftung und Küchenabluft sind/werden auf den Dächern der Hauptbaukörper angeordnet und halten bezüglich der Lärm- und Geruchsemissionen die umwelttechnischen Vorschriften ein. Es wird ausreichend Abstand zu benachbarten Wohnnutzungen eingehalten.

##### - Küchenabwässer:

Im Zuge der Raumreinigung und des Küchenbetriebes fallen Abwässer mit Schmutz- und Fettanteilen an. Die Anteile werden vor Eintritt in das Kanalnetz entsprechend der technischen Vorschriften abgeschieden.

##### - Anlieferfahrten:

Die Anlieferung für den gesamten Hotelkomplex wird von der Raiffeisenstraße 10 zur Rückseite des geplanten Hotels verlegt. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße 2 aus, verläuft weitgehend unterhalb der Böschung bzw. Böschungsmauer und ist daher von den nördlich angrenzenden Grundstücken zu großen Teilen nicht einsehbar. Es ist mit durchschnittlich 3 Anlieferfahrten pro Tag zu den Geschäftszeiten (6-22 h) zu rechnen. Die regelmäßige Anlieferung umfasst Getränke, Lebensmittel, Wäsche sowie die Entsorgung mit Lieferwagen und leichten Lkw, die die Zufahrt rückwärts befahren müssen. Die Anzahl der Anlieferfahrten und die durch sie verursachten Lärmemissionen sind geringfügig und durch die Böschung weitgehend von der benachbarten Wohnnutzung abgeschirmt. Der Mindestabstand der Anlieferzufahrt zur benachbarten Wohnnutzung beträgt ca. 12 m bei einem Höhenversprung von 3-5 m. Für die Beurteilungspegel sind die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete maßgeblich.

##### - Parkverkehr:

Für den bestehenden Hotelkomplex mit 700 Betten und einem Veranstaltungssaal mit 1.300 Plätzen wurden die zu erwartenden Lärmemissionen im schalltechnischen Gutachten Nr. 07438/2 des Akustikbüros Göttingen, Göttingen 30.09.2009 untersucht (1). Es wurden die An- und Abfahrten zu der Tiefgarage Raiffeisenstraße 10 mit 124 Stellplätzen und zum Parkhaus gegenüber Raiffeisenstraße 5 mit 347 Stellplätzen betrachtet.



---

Folgende Rahmenbedingungen zum Betrieb des Parkhauses wurden angenommen:

- 347 Stellplätze im Parkhaus
  - davon 217 Stellplätze dem Hotel La Strada zugeordnet; Tagungshotel mit 700 Betten, davon anteilig 446 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus,
  - davon 130 Stellplätze dem ursprünglich geplanten Hotel in der Raiffeisenstraße 1 zugeordnet; 392 Betten, davon anteilig 320 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus,
- Nutzung des Saales im Hotel La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste,
- 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde werden durch den Besucherverkehr des Hotels La Strada verursacht (in Abweichung von der Parkplatzlärstudie nach Angabe der Hotelleitung).

Um diesen Wert zu belegen, wurden in der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit 150 Stellplätzen vom 21.02. – 02.03.08 die Pkw-Bewegungen stundenweise von 22:00 bis 6:00 Uhr morgens gezählt. Neben zwei Nächten, in denen keine Parkbewegung erfolgte, sind mehrere lauteste Nachtstunden mit 1-3 Parkbewegungen zu verzeichnen und je eine mit 4, 5 und 6 Parkbewegungen. Von diesen Parkbewegungen wurde in der lautesten Nachtstunde maximal 1 Ausfahrt gezählt.

Da sich die Tiefgarage unter dem Hotel befindet, werden die Tagungsgäste nur dann nach 22 Uhr in das neue Parkhaus fahren, wenn in der Tiefgarage keine Stellplätze mehr frei sind, was nach Angabe der Hotelleitung zur Nachtzeit selten ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Einfahrt in das Parkhaus ab 22:00 Uhr gesperrt wird. Die Annahme zur lautesten Nachtstunde im Gutachten wird durch die Zählung bestätigt. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden für folgende Immissionsorte berechnet:

IP 1-13: Rückseiten der Wohnhäuser Heckerswiesenstraße 15 bis 1.

Für alle Immissionsorte wurde Mischgebiet als Beurteilungsrahmen zu Grunde gelegt. Nach TA-Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr. Dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Immissionsorte IP 1-13 ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Tag: Lr Tag zwischen 48,4 und 49,9 dB (A)
- Nacht: Lr Nacht zwischen 44,8 und 46,3 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte werden in der Nachtzeit ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen um maximal 1,3 dB(A) überschritten. Tags werden die Richtwerte um mindestens 10,1 dB unterschritten.

Bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen werden die Mindestabstände für "Türenschlagen Pkw" im Mischgebiet (unter Berücksichtigung der bereits schalldicht geschlossenen Südost-Ecke des Parkhauses) eingehalten.

Um die Einhaltung der Spitzenpegel-Richtwerte auch zur Nachtzeit zu gewährleisten wird im Gutachten folgende Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen:

- Schalldichte Einhausung der Südfassade auf der gesamten Länge mit einem Schalldämmmaß  $R_w \geq 25$  dB, Höhe bis 2 m über der obersten Fahrbahn

Die Ostfassade des Parkhauses ist bereits auf 16 m Länge schalldicht eingehaust, ebenso die Südfassade auf einer Länge von 25 m.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten und umgesetzten Maßnahmen überschreiten die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm weder für die Tagzeit noch für die lauteste Nachtstunde.

Die notwendigen Stellplätze der Hotelerweiterung Raiffeisenstraße 2 und 8 werden ausschließlich im Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen, somit hat der Verträglichkeitsnachweis auch für den mit diesen Stellplätzen verbundenen Parkverkehr Gültigkeit.

#### 5.1.5 Unfallrisiko

Es werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gelagert. Im Zuge des Hotel- und Restaurantbetriebes werden Lebensmittel, Getränke sowie Tisch- und Bettwäsche verarbeitet und gelagert. Im Zuge des Seminarbetriebes werden überwiegend Papierprodukte gelagert. Es werden im Hotel- und Restaurantbetrieb keine gefährlichen Technologien angewendet. Der Betrieb der Hotelküche und die Reinigungsarbeiten im Hotel (Raum- und Fensterreinigung) erfolgen gemäß den einschlägigen Betriebs- und Sicherheitsvorschriften und sind mit keinen außergewöhnlichen Risiken verbunden.

#### 5.1.6 Bewertung der Vorhabenmerkmale

Zusammenfassend betrachtet weist das Vorhaben keine erheblichen umweltunverträglichen Merkmale auf.

### **5.2 Standort des Vorhabens**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der in UVPG Anlage 2 Nr. 2 genannten Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

### 5.2.1 Nutzungskriterien

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit keine Nutzungen. Die frühere Nutzung für den Auto- und Reifenhandel wurde aufgegeben. Die bestehende Nutzungsqualität des Standortes ist gering zu bewerten.

### 5.2.2 Qualitätskriterien

Das Plangebiet besteht aus einem geräumten Grundstück mit Schotteroberfläche. Die einzige Vegetation im Plangebiet ist ein Pflanzstreifen entlang der Raiffeisenstraße mit kleinkronigen Bäumen, die durch den Vorhabenträger nach Abschluss der Abrissmaßnahme angelegt wurden. Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind gering zu bewerten.

### 5.2.3 Schutzkriterien

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhaben hat bei Beachtung der Vorgaben aus der Heilquellenschutzverordnung keine Auswirkung auf dieses Schutzkriterium.

### 5.2.4 Bewertung des Vorhabenstandortes

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

## 5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter UVPG Anlage 2 Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist dem Ausmaß, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit, der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen Rechnung zu tragen.

Eine weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche mit gering einzustufender Qualität der Nutzung und Naturraumpotenziale wird durch ein Vorhaben ohne erhebliche umweltunverträgliche Merkmale bebaut. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter können daher als umweltunerheblich eingestuft werden.

## 5.4 Bewertung der Vorprüfung

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

SO-Hotel - GR 1.850 m<sup>2</sup> - GF 6.580 m<sup>2</sup> - g

Der gesamte Geltungsbereich wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgend als Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Die Zahl der Betten als maßgebliche Bezugsgröße für die Nutzungsdichte an diesem Standort wird auf 230 begrenzt.

Statt einer GRZ wird die zulässige Grundfläche festgesetzt, da ein konkretes Vorhaben vorliegt. Sie wird der Baufenstergröße folgend auf 1.850 m<sup>2</sup> ohne Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,65.

Bislang ist im nördlichen Teil des Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. I/29 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die jedoch nicht mehr den städtebaulichen Gegebenheiten im Randbereich der Frankfurter Straße entspricht. Die tatsächliche Bebauung auf diesem Grundstück entsprach zuletzt einer GRZ von 0,71. Die Obergrenze für Grundflächenzahlen beträgt gemäß §17 BauNVO in Sondergebieten ebenso wie in Mischgebieten 0,8, so dass im Übergang zum Mischgebiet eine vertretbare städtebauliche Dichte gewährleistet werden kann. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. I/24 sieht ebenfalls eine GRZ von 0,8 vor.

Die zulässige Geschossfläche von 6.580 m<sup>2</sup> folgt der Baufenstergröße. Gemäß §20 BauNVO werden nur die Bruttoflächen oberirdischer Geschosse gezählt. Die Obergrenze entspricht einer GFZ von 2,3 und liegt damit unterhalb der Obergrenze von 2,4 für Geschossflächenzahlen in Sondergebieten gemäß §17 BauNVO. Gegenüber der ehemaligen Grundstücksnutzung mit 1- und 2-geschossigen Gewerberäumen vergrößert sich die Geschossfläche deutlich um 4.325 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich zu der Angabe von zulässigen Geschosszahlen wird die absolute Höhe des 5-geschossigen Gebäudeteils auf 161,7 m ü. NHN. begrenzt. Dies bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m über Gelände und entspricht damit der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. I/24. Aufgrund des Geländeversprungs von bis zu 4 m zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Grundstücken wird die Höhe des Hauptbaukörpers von dort aus reduziert wahrgenommen.

Das Baufenster bildet das Vorhaben in seiner wesentlichen Grundrissfigur ab. Da das Vorhaben länger als 50 m ist, wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies auch deshalb, damit - wie auch im ehemaligen Baubestand - ohne Abstandsfläche an die grenzständigen Böschungsmauern angebaut werden kann.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt die städtebauliche Einfügung des Vorhabens in Nachbarschaft des Mischgebietes gewährleistet. Der ehemalige gewerbliche Standort in erschlossener Lage wird wiederbebaut und der straßenräumliche Abschluss an der Raiffeisenstraße vervollständigt.

## 6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen. Dadurch kann die suboptimale Freiflächennutzung auf dem Vorhangrundstück unterbunden und das gegenüber befindliche Parkhaus des Vorhabenträgers besser ausgelastet werden. Es stehen dort 130 nicht anderweitig zugeordnete Stellplätze zur Verfügung, von denen 105 für den Stellplatznachweis des Hotel-Neubaues genutzt werden.

Mit dem Ausschluss der Stellplätze im Plangebiet werden entsprechende An- und Abfahrten von Pkw im Bereich der Raiffeisenstraße 2 und 8 einschließlich der damit verbundenen Lärmemissionen vermieden.

Die Lage der Zufahrt für die Anlieferung wird im Plan festgesetzt.

Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nicht zulässig. Damit sollen die begrenzten Freiflächen von ungewünschter Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

## 6.3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

Es ist davon auszugehen, dass der Kfz-Verkehr auf der Frankfurter Straße zu Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Nutzungen führt. An Gebäuden im Geltungsbereich sind deshalb zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'<sub>w</sub>,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

## 6.4 Gebäude und Bauteile

### 6.4.1 Dächer

Mit der Begrenzung der Dachneigung auf Flach- oder flachgeneigte Dächer soll eine zusätzliche und ungewollte Höhenentwicklung der Baukörper vermieden werden.

Mit der extensiven Begrünung der Dachflächen wird dem geringen Anteil an Vegetationsflächen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Regenwasserrückhaltung geleistet. Da in höhengleichem Anschluss an den Geländeversprung zwischen dem Planbereich und den nördlich angrenzenden Grundstücken 1-geschossige Gebäude geplant sind, bietet sich insbesondere eine Begrünung dieser Dachflächen an, auf die von der benachbarten Wohnbebauung aus geblickt werden kann. Mit Umsetzung der Festsetzung entsteht bis zu 1.850 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche.

#### 6.4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

Damit sollen störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt werden.

### **6.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Es wird ein Mindestanteil von 20 % des Grundstücks als Vegetationsfläche festgesetzt, um die Bodenversiegelung durch Zufahrten, Wege u. ä. zu begrenzen.

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Um eine Mindestbepflanzung mit Laubbäumen sicherzustellen, sollen insgesamt mindestens 8 Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Umfang von mindestens 14 cm gepflanzt werden.

Vorhandene Bäume können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.

---

## 7 Gesamtabwägung

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird ein zur Zeit ungenutztes innerstädtisches Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zugeführt, die Errichtung eines Hotels mit 224 Betten sowie die Erweiterung des bestehenden Hotels La Strada planungsrechtlich abgesichert.

Da die Planung der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche dient, ist eine Eingriffsvermeidung ist nicht sinnvoll, zumal der Eingriff eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bewirkt.

Aufgrund des Vorhabenbezuges wurden sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB nicht untersucht.

Bei Umsetzung der Festsetzungen ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- es wird ein Hotel mit 224 Betten, Konferenzräumen und einem erweiterten Restaurant- und Küchenbereich errichtet,
- durch den Hotelneubau werden ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen,
- die zulässige überbaubare Grundfläche wird von 1.248 m<sup>2</sup> auf 1.850 m<sup>2</sup> erhöht (entspricht GRZ 0,65 statt bisher GRZ 0,45),
- die zulässige Geschossfläche wird von 2.255 m<sup>2</sup> auf 6.580 m<sup>2</sup> erhöht (entspricht GFZ 2,30 statt bisher 0,80),
- die Vegetationsflächen werden von 217 m<sup>2</sup> auf 566 m<sup>2</sup> erhöht,
- es entstehen bis zu 1.850 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen,
- es entsteht eine Pflanzpflicht von mindestens 8 Laubbäumen.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

## 8 Durchführungsvertrag

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen müssen in der der Fertigstellung des Gebäudes nachfolgenden Vegetationsperiode umgesetzt sein.

## 9 Sonstige planungsrelevante Angaben

<b>Grundstücksflächen</b>	m <sup>2</sup>
Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 18/17	1.383
Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 18/26 teilweise	146
Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 18/34	1.299
Geltungsbereich Bebauungsplan I/50	2.828

<b>Flächenfestsetzungen Bebauungsplan</b>	m <sup>2</sup>
Sondergebiet Hotel	2.828
Geltungsbereich Bebauungsplan I/50	2.828

<b>Grundflächen und Geschossflächen</b>	Grundfläche <sup>2</sup> ca. m <sup>2</sup>	Geschossfläche ca. m <sup>2</sup>
Bestand/Bebaubarkeit <sup>1</sup>	1.248	2.255
Planung (Festsetzung)	1.850	6.580
Veränderung	+ 602	+4.325

<sup>1</sup> Im Bereich geltender Bebauungspläne: Bebaubarkeit gemäß Festsetzung, tatsächliche Bebauung wesentlich höher

<sup>2</sup> Grundfläche: ohne Stellplätze, Zufahrten, Tiefgarage etc. gem. §19 (4) BauNVO

<b>Bodennutzung</b>	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>
Gebäude		1.850
Versiegelte Flächen (Asphalt)		412
Teilversiegelte Flächen (Schotter)	2.611	
Vegetationsflächen	217	566
Geltungsbereich Bebauungsplan I/50	2.828	2.828

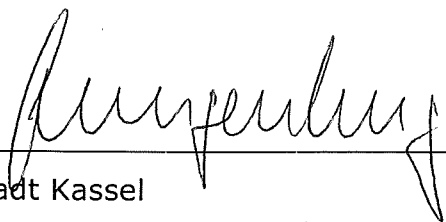


## 8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
07.06.2011	Vorstellung Entwurf im Ortsbeirat

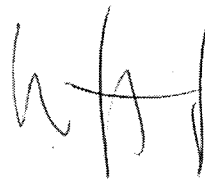
aufgestellt:

Kassel, den 26.05.2011



Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



Köpping Architektur+Planung