

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

### 0 Allgemeines

- 0.1 Der Bebauungsplan Nr. I / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.
- 0.2 Der Bebauungsplan Nr. I / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird im Bereich der Flurstücke 39/26 und 82/5 Flur 52 Gemarkung Kassel aufgehoben.

### 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)  
Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Im MI sind die nach §6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Im MI Baufenster A sind insgesamt höchstens 12.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Garagengeschosse in der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche unberücksichtigt.
- 2.3 Die Oberkante von Gebäuden im MI Baufenster A darf 165,50 m ü. NN. nicht überschreiten.
- 2.4 Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 2.5 Soweit keine absolute Bezugshöhe angegeben ist, wird das gemittelte vorhandene Geländeniveau an der Seite der Haupterschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.

### 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 In der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche ist ein Parkhaus mit höchstens 350 Pkw-Stellplätzen zulässig.
- 3.2 Die Oberkante des Parkhauses darf 155,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Parkhaus-Treppenhäuser mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Oberkante 157,00 m ü. NN. nicht überschreiten darf. Zur Gebäudehöhe zählen Brüstungs- und Außenwand-elemente des obersten nicht überdachten Parkgeschosses mit.
- 3.3 Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Davon ausgenommen ist das Parkhaus.
- 3.4 Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

### 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §30 BNatSchG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfelder Baches einschließlich des Baumbestandes sowie der Wiederherstellung des natürlichen Uferprofils. Böschungsmauern sind in diesem Bereich nicht zulässig.

### 5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 5.1 Die Außenwände des Parkhauses müssen nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens abschnittsweise schalldicht mit einem Schalldämmmaß von mindestens  $R_w = 23$  dB ausgeführt werden. Dies gilt für die Südfassade auf der gesamten Länge und die Ostfassade auf 16 m Länge (Achsen A-G) von der Südostecke des Parkhauses aus und jeweils bis zu einer Höhe von 2 m über der obersten Fahrbahn.
- 5.2 Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden im MI Baufenster A sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf.  $R'_{w,res}$ , sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

5.4 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

## **6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes (Festsetzung Nr. 11.2) angerechnet werden.

6.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

## **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung**

### **7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

7.1 Im MI sind 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.

7.2 Befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.

7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

### **8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

8.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

8.2 Je Grundstück mit gewerblicher Nutzung ist eine Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Es sind insgesamt höchstens 10 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

8.3 Werbeanlagen sind in der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Schönfelder Baches nicht zulässig.

### **9 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind in der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Schönfelder Baches sowie auf der Grünfläche an der Frankfurter Straße nicht zulässig.

### **10 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die südöstliche und südwestliche Außenwandfläche des Parkhauses ist zu mindestens 50% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **11 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

11.1 Im MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

11.2 Im MI ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- und großkroniger Laubbaum standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Plandarstellung zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume werden angerechnet.

11.3 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.

### **Pflanzliste (Pflanzvorschlag standortgerechter Arten, nicht abschließend)**

Stellplätze:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, A. platanoides)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Grünflächen und Grundstücksfreiflächen:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, A. platanoides)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Salweide (*Salix caprea*)

Ufergehölzsaum:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Erle (*Alnus glutinosa*, A. incana)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus*)

#### Hinweise:

##### Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 07438/2 vom 30.09.2009 des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9 c, 37073 Göttingen, Tel. 0551 / 5 48 58-0, wurde die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Neubau des 4-geschossigen Parkhauses mit 350 Stellplätzen und die anteilige Nutzung dieser Stellplätze durch das geplante Hotel in der Raiffeisenstraße 1 untersucht. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten, wenn:

- die Außenwände des Parkhauses gemäß Festlegung im Gutachten abschnittsweise schalldicht ausgeführt werden,
- die Annahme von höchstens 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachstunde für den Besucherverkehr des Hotels La Strada eingehalten wird und
- der Saal des Hotels La Strada in der Regel nicht für öffentliche Spätveranstaltungen genutzt wird.

##### Hubschrauberlandeplatz:

Durch den östlich liegenden Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Park Schönfeld kann es zu kurzzeitigen erhöhten Lärmbelastigungen durch landende und startende Hubschrauber kommen.

##### Altstandort:

Einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes werden in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte geführt. Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

##### Bombenabwurfgebiet:

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss 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 Kampfmittelräumaßnahmen 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

##### Heilquellenschutzgebiet

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“.

##### Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt 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 ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### Baumschutzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### Fledermausschutz:

Das Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel (März 1996) hat Flugwege verschiedener gesetzlich geschützter Fledermausarten entlang des Schönfelder Baches festgestellt. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel.

##### Abwassersatzung:

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

##### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)
- 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.