

**Bebauungsplan Nr. VIII / 66 A**  
**„Frankfurter Straße 233“**

**Begründung**



**Träger der Planungshoheit:**

**Kassel** documenta Stadt

Stadt Kassel  
Rathaus / Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftraggeber:**

Mehmet Ermis  
Frankfurter Straße 92a  
34121 Kassel

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

1	Planungsanlass.....	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3	Planverfahren.....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	6
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	6
3.4	Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB.....	7
4	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan.....	8
4.4	Bebauungspläne.....	9
4.5	Schutzgebiete.....	10
4.6	Informelle Konzepte und Planungen.....	10
5	Heutige Situation/Bestand.....	11
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	11
5.2	Erschließung und Verkehr.....	13
5.3	Ver- und Entsorgung.....	14
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
6	Planung.....	20
7	Inhalte des Bebauungsplans.....	20
7.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	20
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3	Verkehr.....	21
7.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
7.6	Hinweise.....	22
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
8.1	Boden, Wasser.....	22
8.2	Lokalklima.....	23
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz.....	23
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild.....	23
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm.....	24
8.6	Kultur- und Sachgüter.....	24
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
9	Bodenordnung.....	24
10	Vertragliche Vereinbarungen.....	24
11	Städtebauliche Werte.....	25
12	Gesamtabwägung.....	25



## 1 Planungsanlass

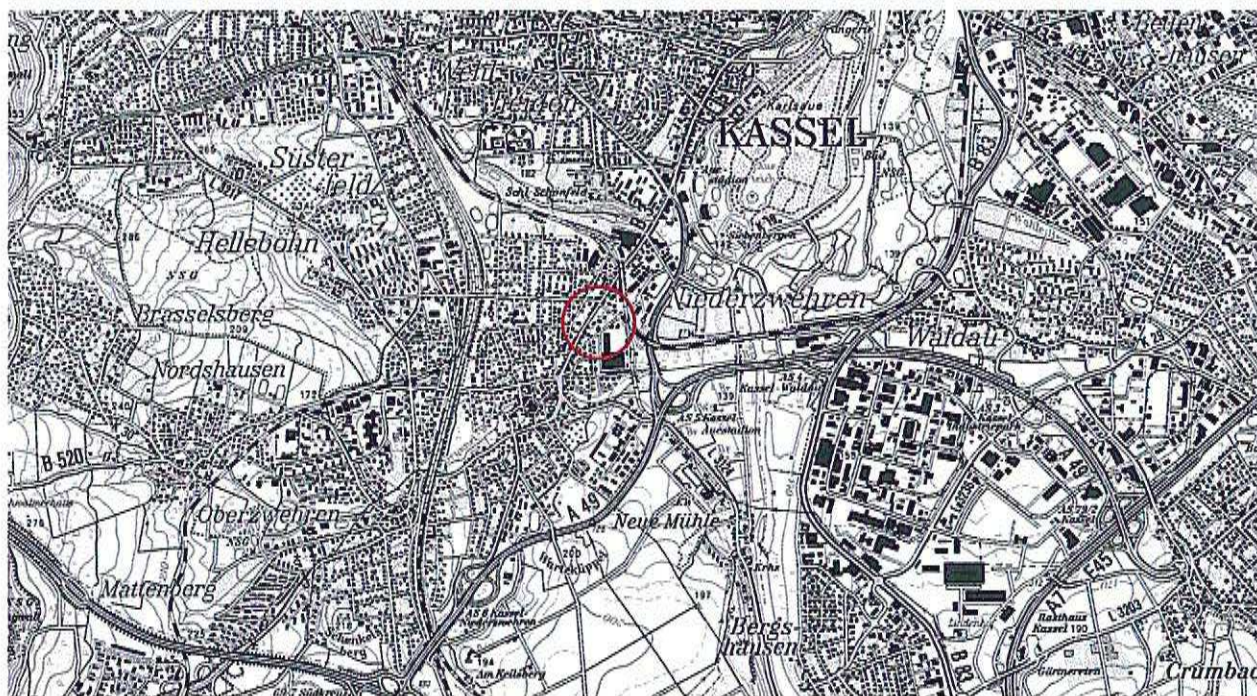
Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Post-Geländes Frankfurter Straße 233/Knorrstraße 13 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen und zum Teil denkmalgeschützten Gebäudesubstanz.

Das Areal wurde bereits vor einigen Jahren privatisiert. Auf dem südöstlichen Grundstücksteil (erschlossen über die Knorrstraße) befindet sich das ehemalige Wohnheim der Telekom, das aktuell als Hotel genutzt wird. Die denkmalgeschützte Villa Créde auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich (erschlossen über die Frankfurter Straße), die zuletzt von der Telekom als Seminargebäude genutzt wurde, steht aktuell leer und soll zukünftig wieder einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ (i.Kr. seit 16.12.1991) ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“ festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII / 66 A „Frankfurter Straße 233“ werden die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt und sind somit nicht mehr anzuwenden.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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



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

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 3.296 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 27/1 und 128/27, Flur 5, Gemarkung Niederzwehren. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Frankfurter Straße,
- im Norden durch die Nachbargrundstücke Frankfurter Straße 229A und 229B sowie die Grün- und Verkehrsflächen der Buswendeschleife,
- im Osten durch die Knorrstraße sowie
- im Süden durch das Nachbargrundstück Frankfurter Straße 235 einschließlich der rückwärtigen Grünfläche.

### 3 Planverfahren

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Bauflächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im rund 0,3 ha großen Geltungsbereich können knapp 1.650 m<sup>2</sup> (GRZ 0,5) Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten. Somit sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

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

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VIII / 66 A wird zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst.

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

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplan in der Zeit vom 11. Januar bis einschließlich 12. Februar 2016 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die vorgebrachten Anregungen sowie die konkretisierte Vorhabenplanung führten zu einer Änderung der Planung, die eine erneute Offenlage bzw. Trägerbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich macht.



### 3.4 Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) Satz 4 i.V.m. 3 (2) BauGB lag der geänderte Entwurf des Bebauungsplan in der Zeit vom 06.06.16 bis einschließlich 22.06.2016 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus.

Der Kreis der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt. Insgesamt wurden vier Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.06.2016 gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB über die geänderte Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner weiteren Änderung der Planung.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung

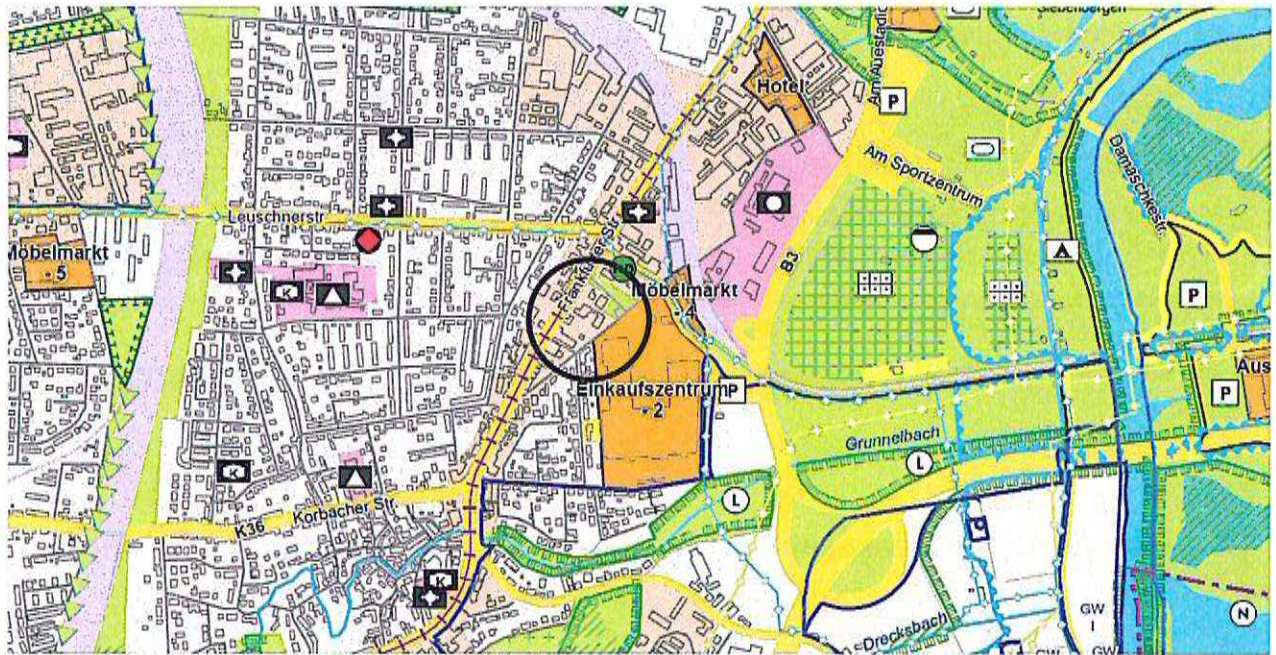


Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Die Planung entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend an das Grundstück befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen, im Osten gliedert sich an Sonderbaufläche Einkaufszentrum an. Die Planung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

### KEP-Zentren

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

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des C-Zentrums (Nahversorgungszentrum) Kassel-Niederzwehren. Gemäß Zentrenkonzept ist hier die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment erfordert eine Einzelfallprüfung. Gleiches gilt für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig.

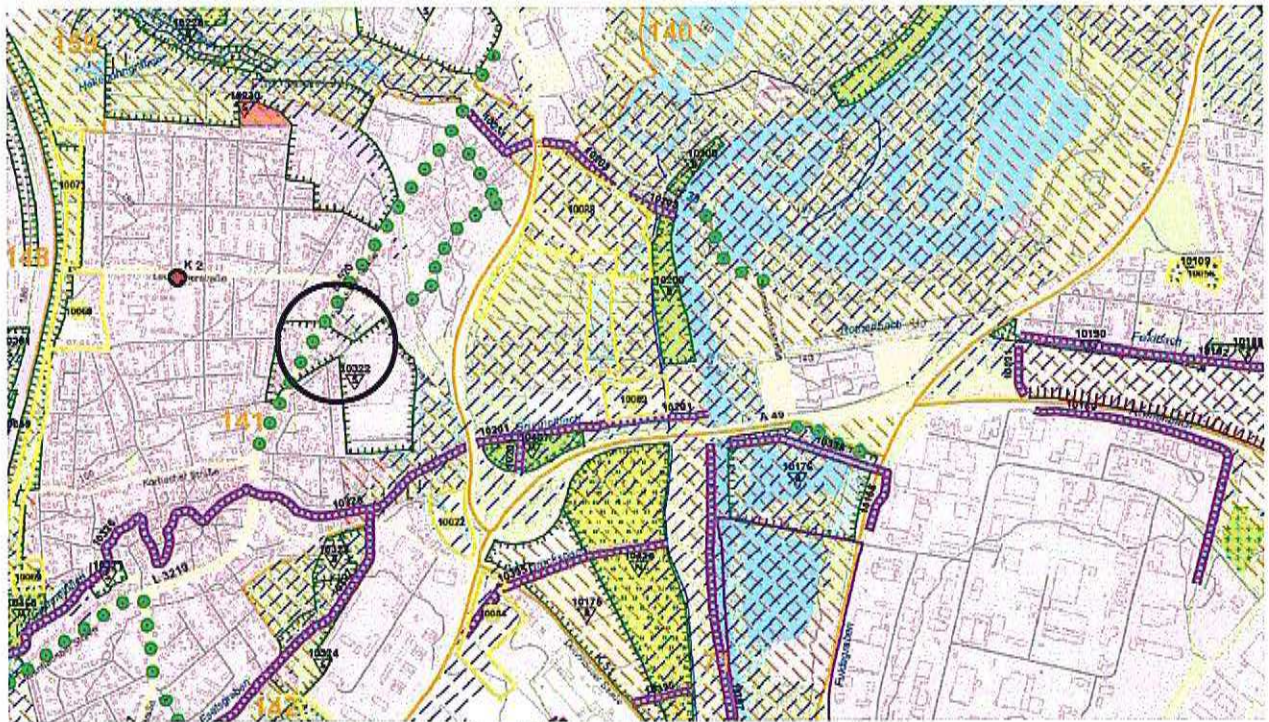
### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Im Planwerk ist folgende Maßnahme (Schutzfläche Nr. 10322) im Geltungsbereich festgelegt:

„In höher verdichteten und zu stärkerer Überwärmung neigenden Siedlungsbereichen entlang der Frankfurter Straße und Credéstraße Durchführung / Förderung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) auf öffentlichen und privaten Flächen, an öffentlichen und privaten Gebäuden, wo immer möglich.“

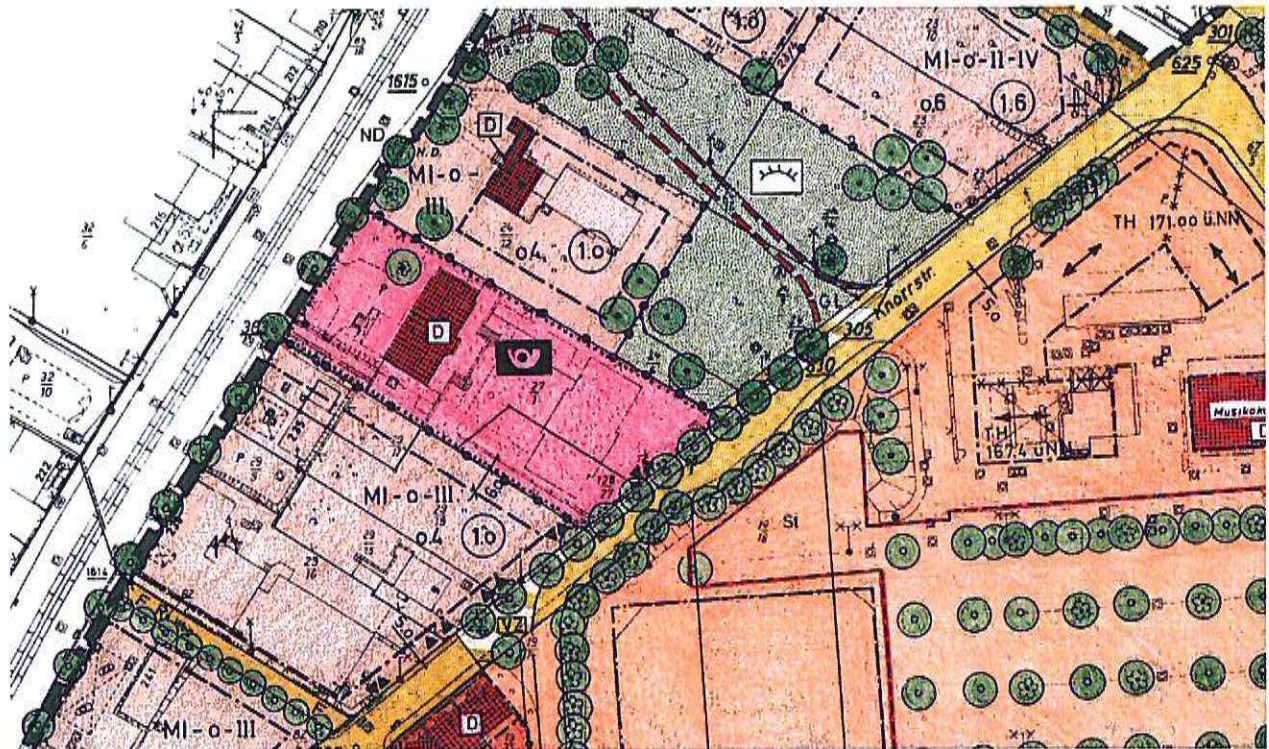
Weiter ist in der Entwicklungskarte die Anpflanzung einer Baumreihe an der Frankfurter Straße dargestellt.





Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

#### 4.4 Bebauungspläne



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. VIII/66

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ und ist dort als „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“ festgesetzt. Außer einer Zu-/Ausfahrt im Bereich der Knorrstraße

und einem zum Erhalt festgesetzten Baum an der Frankfurter Straße enthält der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen für den Geltungsbereich.

Südlich und nördlich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Mischgebiete fest, zudem grenzt das Sondergebiet Einkaufszentrum für das DEZ-Einkaufszentrum an.

## 4.5 Schutzgebiete

### Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Äußere Schutzzone Schutzzone B2, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

### Denkmalschutz

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die denkmalgeschützte Villa Credé. Auf dem rund 10 ha großen ehemaligen Gelände der Waggonfabrik Gebrüder Credé & Co. (Kernbereich heutiges DEZ-Gelände) standen einst drei Villen der Credé-Familie. Der Straßename Credéstraße (Verbindung zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße/B3), das ehemalige Verwaltungsgebäude der Waggonfabrik auf dem heutigen DEZ-Gelände (einst als Musikakademie genutzt) und die Villa Credé von Konrad Credé jun. (Frankfurter Straße 233) sind die letzten historischen Überreste, die an die prägende Produktionsstätte erinnern.

Die Villa Credé/Gebäude Frankfurter Straße 233 (Flurstück 27/1, Flur 5), Gemarkung Niederzwehren, ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal. Die prägenden Elemente der um 1910 im Landhausstil errichteten zweigeschossigen Villa sind das Walmdach mit Dachgauben sowie die durchgehend rechteckige Fensteraufteilung mit Oberlichtern, vertikalen und horizontalen Sprossen und einheitlichen Klappläden. Von der Frankfurter Straße aus gesehen besteht im rechten Teil des Gebäudes, über drei Fensterachsen, ein eingeschossiger Vorbau mit einläufiger Treppe und schmiedeeisernen Originalgeländern mit Credé-Emblemen. Dieser Vorbau dient als Haupteingangsbereich und ist mit vier rechteckigen Pfeilern sowie mit einer in einem Rundbogen eingefassten Tür versehen. Sowohl an der linken als auch an der rechten Gebäudehälfte befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit darüberliegendem Balkon. Die Rückseite des Gebäudes verfügt ebenfalls über die durchgehend rechteckige Fensteraufteilung mit Oberlichtern, vertikalen und horizontalen Sprossen und einheitlichen Klappläden. Darüber hinaus besteht ein Mittelrisalit mit französischem Balkon und schmiedeeisernem Geländer im 1. OG. Prägend ist zudem eine aus dem OG begehbare große Terrasse mit zwei seitlichen Treppenanlagen, die zum tiefer liegenden Garten führen. Die mit Sprossenfenster versehenen rundbogigen Dachgauben wiederholen sich unterhalb der Terrasse an der Außenwand des Kellergeschosses. Zur Wahrung des Denkmals ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der umgebenden Freiflächen (Vorgarten, rückwärtige Gartenzone) zu legen.

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

### Naturschutzrecht

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

## 4.6 Informelle Konzepte und Planungen

### Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im



Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

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

### **Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030**

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

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

Im Handlungsfeld D6 „Stadtverträgliche und integrierte Straßenraumgestaltung“ wird für die Frankfurter Straße (Bereich zwischen Altenbaunaer Straße und Auestadion) eine integrierte Umgestaltung des Straßenraums vorgeschlagen. Diese soll insbesondere die Verkehrssicherheit, Straßenraumqualität, die Anzahl von Querungsmöglichkeiten sowie den Lärmschutz erhöhen. Für den nördlich des Plangebietes liegenden Knotenpunkt Leuschnerstraße/Credéstraße ist eine Neuregelung geplant.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

## **5 Heutige Situation/Bestand**

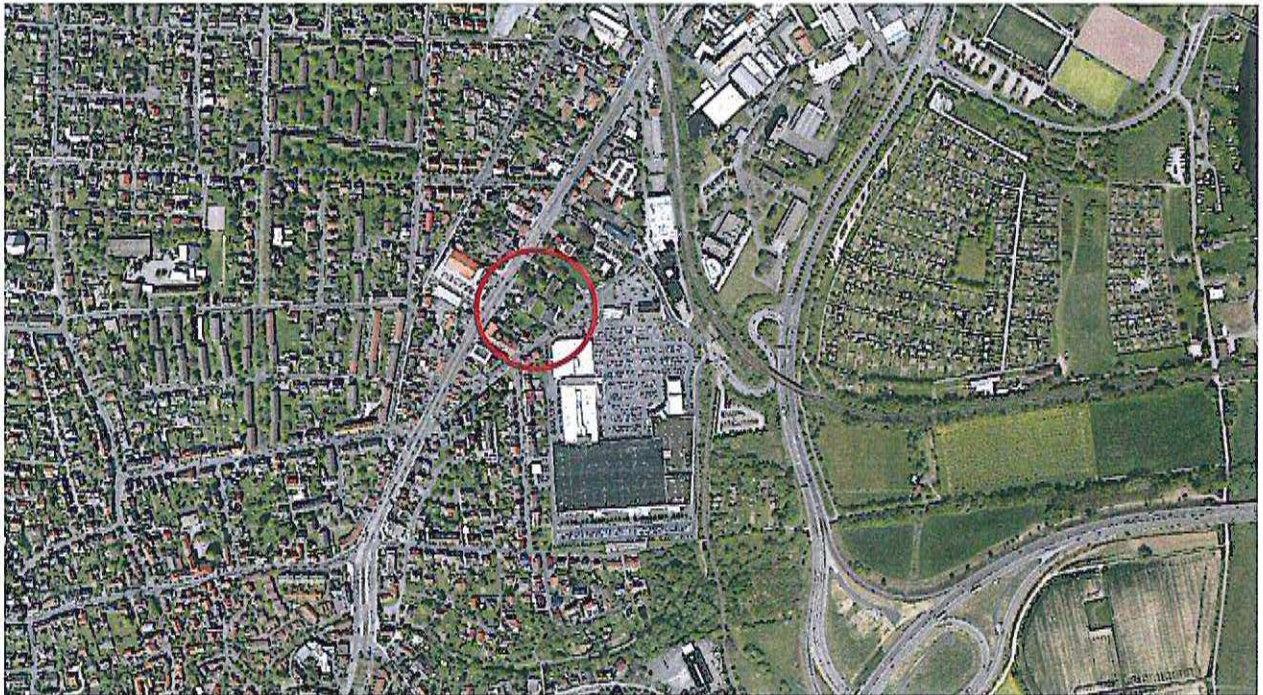
### **5.1 Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.296 m<sup>2</sup> und befindet sich zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße im Süden der Kernstadt von Kassel.

#### **Gebietsstruktur und Nutzung**

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren als Seminargebäude mit Wohnheim durch die Telekom genutzt. Seit 2012 befindet sich im ehem. Wohnheim an der Knorrstraße (Knorrstraße 13) eine Hotelnutzung. Die denkmalgeschützte Villa an der Frankfurter Straße (Frankfurter Straße 233) steht aktuell leer.





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

Die 2-geschossige Villa (mit Walmdach) und das 2-geschossige Hotelgebäude (mit Mansarddach) sind mit einem 1-geschossigen Baukörper an der nördlichen Grundstücksgrenze verbunden, der den Gartenbereich abgrenzt.

Im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnheims sind Stellplätze untergebracht, ebenso auf den Freiflächen an der Knorrstraße. Die Freiflächen nord-westlich der Villa sind ebenfalls teilweise befestigt und wurden als Parkmöglichkeit genutzt.

Vor allem an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze befindet sich markanter Baumbestand.



Blick von der Frankfurter Straße aus auf die denkmalgeschützte Villa



Blick auf das Hotel an der Knorrstraße



Blick auf die Villa vom Innenhof aus. Rechts der eingeschossige Verbindungsgang.



Blick in den Innenhof und auf das Hotelgebäude.



Freiflächen an der Frankfurter Straße



Blick über den eingeschossigen Verbindungsgang

(Fotos: ANP Kassel)



## Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen geprägt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Frankfurter Straße 229A das Seminargebäude „Haus der Apotheker“ der Landesapothekerkammer Hessen. Dieses ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude wurde auf dem rückwärtigen Grundstück um einen modernen Neubau, in dem Büro- und Praxisflächen untergebracht sind (Frankfurter Straße 229B), ergänzt. Daran grenzt nördlich eine Grünfläche an, die als Fuß- und Radverbindung zwischen der Haltestelle „Leuschnerstraße“ und dem DEZ-Einkaufszentrum dient. Angrenzend an das Planareal befindet sich eine Buswendeschleife.



„Haus der Apotheker“ und rückwärtiges Bürogebäude nördlich des Geltungsbereichs



An der Knorrstraße: Gartenflächen, ein Wohngebäude sowie das ehem. Möbelhaus



Wohn- und Geschäftshaus an der Frankfurter Straße



Ehem. Tankstelle südlich der Villa



Gemischte Strukturen westlich der Frankfurter Grünverbindung nördlich des Geltungsbereichs Straße



(Fotos: ANP Kassel)

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das weitläufige Areal des DEZ-Einkaufszentrums mit seinen ausgedehnten Stellplatzflächen.

Das Areal wird im Süden an der Knorrstraße von einer Gartenfläche begrenzt. Daran schließt ein Wohngebäude (Knorrstraße 9) sowie ein ehemaliges Möbelhaus an. An der Frankfurter Straße sind ein Autohandel (ehem. Tankstelle, Frankfurter Straße 235) sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (Frankfurter Straße 239) benachbart.

Westlich des Geltungsbereichs und der Frankfurter Straße befinden sich gemischte Strukturen als Einkaufsstätten (u.a. ein dm- und ein Penny-Markt, Bäckerei) und Wohn- und Geschäftshäuser.

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über Frankfurter Straße bzw. die Knorrstraße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation „Leuschner Straße“ (Trassenverlauf über die Frankfurter Straße) sowie die Bushaltestellen „Leuschner Straße/DEZ“ und „DEZ-Einkaufszentrum“ in unmittelbarer Nähe zum Planareal gegeben.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Frankfurter Straße und die Knorrstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

Der Geltungsbereich ist gegenwärtig nicht an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel angeschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist für einen Teil der Knorrstraße geplant.

### 5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

– zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (August 2015) –

#### Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von unterschiedlich mächtigen Lößlehm-Ablagerungen über einem Untergrund aus Tertiärsedimenten und Mittlerem Buntsandstein. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend Parabraunerden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert wurden. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb nicht möglich.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 63 % der Gesamtfläche versiegelt oder teilversiegelt, etwa 37 % sind Vegetationsflächen.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.296 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Überbaute Flächen	1.130 m <sup>2</sup>	34 %
Versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen	962 m <sup>2</sup>	29 %
Vegetationsflächen	1.204 m <sup>2</sup>	37 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe im Geltungsbereich liegen nicht vor. Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) ist ein Altstandort auf dem benachbarten südlichen Grundstück eingetragen (Deutsche Gasolin-Tankstelle, Schlüsselnummer 611.000.191-001.061).

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgebliches Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Alle ausdauernden Vegetationsflächen haben eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

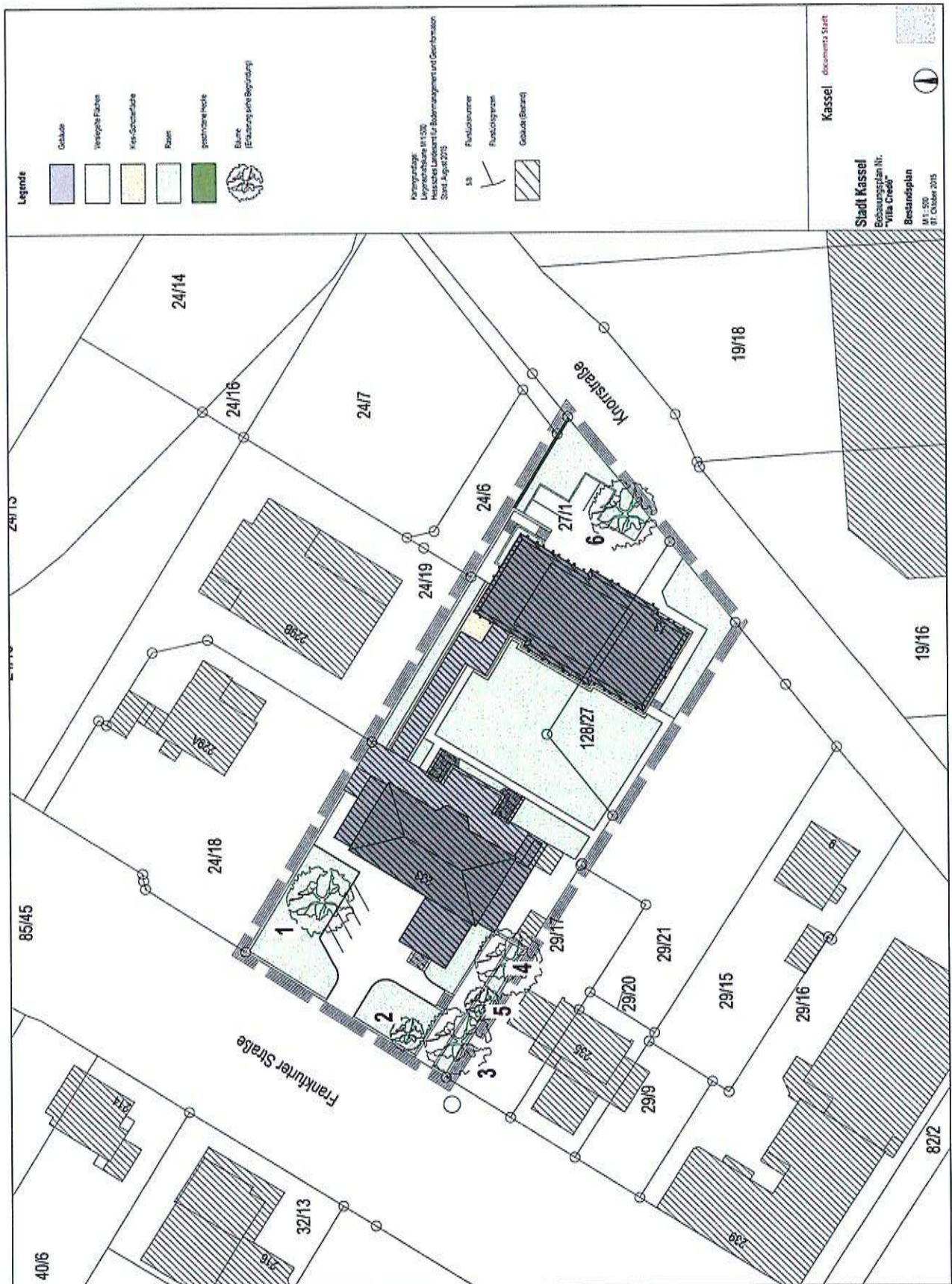
#### Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 63 % der Fläche versiegelt. Die potenzielle Versickerungs- oder Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist hier aufgehoben. 37 % des Geltungsbereichs bestehen aus Wasser durchlässigen sowie versickerungs- und speicherfähigen Vegetationsflächen.



ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS



Bestandsplan (August 2015, ohne Maßstab)

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Äußere Schutzzone Schutzzone B2, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1 : 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

#### Klima

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmeteorologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen dem „Überwärmungsgebiet 1“ zu. Diese Kategorie umfasst „Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen“.

Eine Flächennutzungsänderung/bauliche Verdichtung ist bei Berücksichtigung verschiedener Vorgaben möglich. Die Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft sind zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets bestehen gegenwärtig 37 % der Gesamtfläche aus Vegetationsflächen, die kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Für die überbauten, versiegelten oder vegetationslosen Flächen ist an heißen Sommertagen von einer Tendenz zur Überwärmung auszugehen.

#### Bewertung

Ausgehend von den sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die Vegetationsflächen werden als mittelwertig eingestuft.

#### Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung im August 2015 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan (S. 15) dargestellt.

#### Vegetation

Das Plangebiet lässt sich bezogen auf die Vegetationsstruktur in drei wesentliche Bereiche einteilen:

- Hausvorbereich Frankfurter Straße 233 (Denkmal)
- Zentrale Gartenfläche zwischen den Gebäuden Frankfurter Straße 233 und Knorrstraße 13





• Hausvorbereich Knorrstraße 13

Der Hausvorbereich Frankfurter Straße 233 verfügt neben zusammenhängenden gepflasterten Wege- und Verkehrsflächen über insgesamt vier Teilrasenflächen. Auf der nördlichen Teilrasenfläche befindet sich ein markanter Walnuss-Baum, an der bestehenden Mauer zur Frankfurter Straße auf der westlichen Teilrasenfläche steht eine Trauerbirke und auf der südwestlichen Teilrasenfläche befinden sich an der Grundstücksgrenze drei weitere Laubbäume. Entlang der Grundstücksgrenze und westlich des Vorbaus sind schmale Streifen mit Ziersträuchern bepflanzt.

Die zentrale Gartenfläche zwischen den beiden Hauptgebäuden macht mit rund 48 % einen Großteil der gesamten Vegetationsflächen aus. Dieser Bereich ist als Rasenfläche angelegt. Entlang des Verbindungsbaus sind kleine Teilflächen als Zierstrauch-Pflanzungen angelegt. Nördlich des Verbindungsbaus besteht ebenfalls ein Rasenstreifen.

Der Hausvorbereich Knorrstraße 13 verfügt neben zusammenhängenden gepflasterten Wege- und Verkehrsflächen sowie einer Treppenanlage zum Eingangsbereich über zwei wesentliche Vegetationsflächen. Die nordöstlich gelegene Vegetationsfläche ist von einem Silber-Ahorn bestanden, dessen Standbereich von Bodendeckern bewachsen ist. Die restliche Vegetationsfläche ist als Rasen angelegt. Die Grenze zum nördlichen Grundstück wird im Bereich dieser Grünfläche von einer niedrigen Buchsbaumhecke markiert. Die südliche Vegetationsfläche ist als Rasenfläche angelegt. Auf dem südlich anschließenden Nachbargrundstück, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich größerer Baumbestand und entlang der Grenze Strauchpflanzungen.

Die sonstigen Flächenanteile sind vegetationslos, d. h. sie sind mit Pflaster versiegelt.

Nr.	Art	Stammdurchmesser (in cm)	Kronendurchmesser (in m)	Baumschutzsatzung der Stadt Kassel
1	Walnuss Nässender Riss an der Ostseite des Stammes, ein Hauptast ist in ca. 12 m Höhe abgebrochen, insgesamt reduzierte Vitalität	82	9	X
2	Trauerbirke	26	6	
3	Berg-Ahorn	66	8	X
4	Berg-Ahorn	46	8	X
5	Hänge-Birke	20	3	
6	Silber-Ahorn	55	8	X

Tabelle 2: Großgehölze innerhalb des Geltungsbereichs, Nummerierung gem. Bestandsplan

Bis auf die beiden Birken unterliegt der Baumbestand im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Geschützte bzw. in der Roten Liste Hessen geführte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung und des hohen Anteils an Versiegelung weist das Grundstück insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf.

### Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Lage und Struktur des Gebiets, sowie des geringen Anteils an Großgehölzen und der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Störungen durch den Verkehr, ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten und störungstoleranten Tierarten, wie Vogelarten der durchgrün-ten Siedlungsbereiche (z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise, Star, Hausrotschwanz), vorkommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte an dem Walnussbaum eine als Bruthöhle für höhlenbrütende Vogelarten geeignete Öffnung festgestellt werden.

Als Lebensräume für Reptilien/Amphibien geeignete Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor.



### **Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **Bewertung**

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Strukturreichtum der Vegetation, Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche etwas höherer Wertigkeit sind die jeweils von (größeren) Bäumen bestandenen Bereiche zu betrachten.

### **Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild**

#### **Freiraumnutzungen**

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

#### **Stadtbild**

Das Plangebiet stellt sich als bebaute, private Fläche dar, die im Wesentlichen von den beiden Gebäuden an der Frankfurter Straße bzw. Knorrstraße geprägt ist. Die denkmalgeschützte Villa Credé ist aufgrund des Baumbestandes und durch den Abstand des Gebäudes zur Straße entlang der Frankfurter Straße weniger präsent wie beispielsweise der auf dem südwestlich anschließenden Grundstück gelegene Autohandel mit entsprechenden Werbeanlagen oder das ehemalige Möbelhaus. Dennoch ist die Villa Credé stadtbildprägend. Im gesamten Bereich zwischen Frankfurter Straße, Credéstraße und Knorrstraße spiegelt sich durch den Wechsel der Gebäudetypologien, den unterschiedlichen Dichten und Nutzungen die vorhandene Mischnutzung wider.

Das als Hotel genutzte Gebäude an der Knorrstraße rückt wie die gesamte Bebauung an der Knorrstraße ebenfalls leicht schräg vom Straßenraum ab. Mit rund 10 m Höhe, ist die auf dem Dach des Gebäudes befindliche Antennenanlage besonders markant. Aufgrund des Vegetationsbestandes und der baulichen Anlagen sind Durchblicke von der Frankfurter Straße zur Knorrstraße und umgekehrt nur eingeschränkt möglich. Die zentrale Gartenanlage ist vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.

### **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

#### **Luftreinhalteung**

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

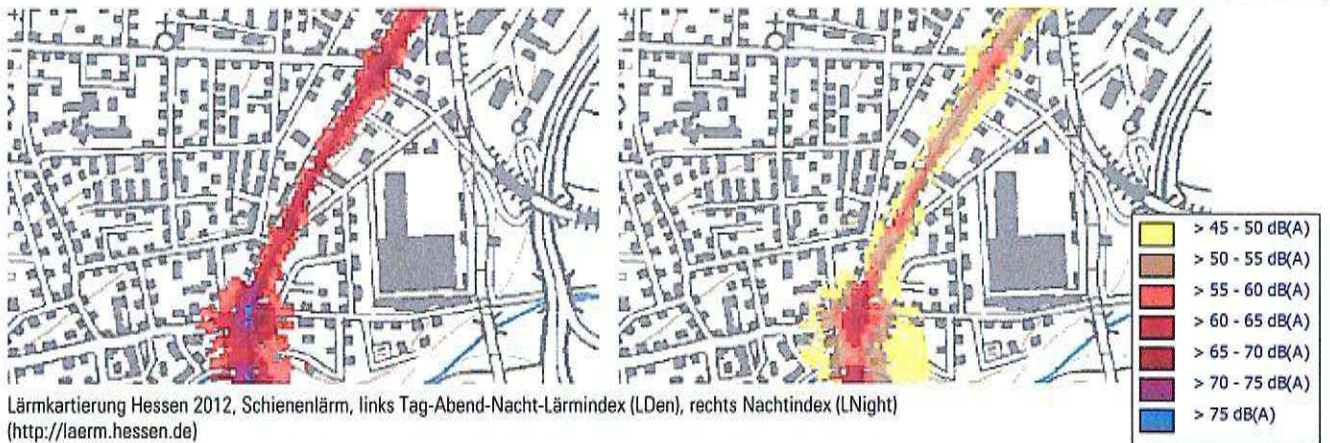
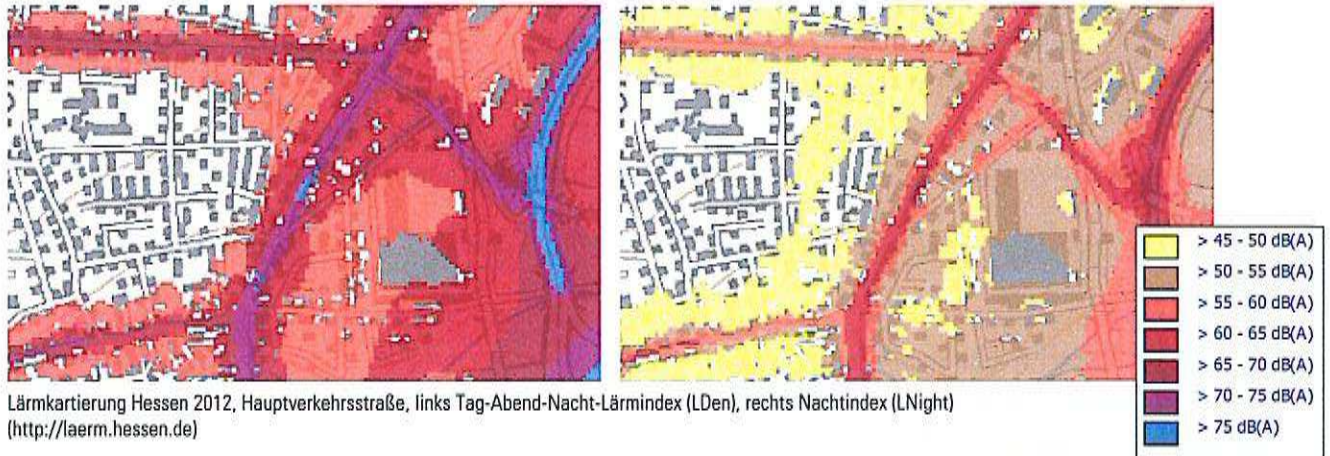
#### **Lärm**

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Mischnutzungen und das Sondergebiet (DEZ) bestimmt. Die Erschließung erfolgt über die Frankfurter Straße sowie die Knorrstraße.

Entsprechend der Lärmkartierung Hessen 2012 werden durch die Frankfurter Straße bzw. Knorrstraße im Geltungsbereich Tag-Abend-Nacht-Lärmwerte (Maß für die ganztägige Lärmbelastung über 24 Stunden, bei dem Pegel in den



Abend- und Nachtstunden stärker gewichtet werden als in den Tagstunden) LDen von bis zu 70-75 dB(A) bzw. 65-70 dB(A) sowie Nachtwerte (durchschnittliche Lärmbelastung in der Nacht (22:00-6:00 Uhr)) von 60-65 dB(A) bzw. 55-60 dB(A) verursacht.



Neben dem Straßenverkehr gibt es weiteren Lärmeintrag durch den Trambahnverkehr in der Frankfurter Straße. Hier werden Tag-Abend-Nacht-Lärmwerte (LDen) von 55-60 dB(A) sowie Nachtwerte von 50-55 dB(A) verursacht.

Durch die bestehenden Lärmimmissionen entlang Frankfurter Straße bzw. Knorrstraße sind vor allem die Westfassade der Villa und die Ostfassade des als Hotel genutzten Gebäudes belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden an diesen Fassaden überschritten.

Die vom Verkehr ausgehenden Lärmbelastungen müssen bei zukünftigen baulichen Maßnahmen (Grundrissorientierung, fensterunabhängige Belüftung, Hamburger Fenster o.ä.) berücksichtigt werden, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gerecht zu werden und sind individuell je nach Schutzwürdigkeit der Nutzung (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Aktive Schallschutzmaßnahme scheiden aufgrund der beengten Situation innerhalb eines bebauten Gebietes aus.

### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Villa Credé. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind außer vereinzelt denkmalgeschützten Gebäuden in der Frankfurter Straße und Knorrstraße keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## 6 Planung

Durch den Bebauungsplan soll die bereits erfolgte Privatisierung des ehem. Post-/Telekom-Areals auch planungsrechtlich vollzogen werden. Entsprechend den benachbarten gemischten Strukturen soll auch der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Die gegenwärtig leerstehende denkmalgeschützte Villa Credé an der Frankfurter Straße soll zukünftig einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der markante Baumbestand bleibt dabei erhalten.

## 7 Inhalte des Bebauungsplans

### 7.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VIII/66A „Frankfurter Straße 233“ wird in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ (rechtskräftig seit 16.12.1991) vollständig überschrieben und ist daher nicht mehr anzuwenden.

### 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gemischten Strukturen des Umfeldes und der heutigen Realnutzung des Grundstücks ist für den Geltungsbereich eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO vorgesehen.

Die bestehende Bebauung und Nutzung kann durch die Festsetzung als Mischgebiet dauerhaft in seiner heutigen Form erhalten werden, gleichzeitig wird jedoch auch die Möglichkeit der Weiterentwicklung eröffnet.

Für den Geltungsbereich werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs bzw. der von ihnen ausgehenden Störung der Wohnnutzungen für den Standort nicht geeignet.

#### Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Im MI werden eine maximale GRZ von 0,5 und eine maximale GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit orientieren sich die festgesetzten zulässigen Höchstmaße der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl an der in der Umgebung festgesetzten GRZ/GFZ (0,4-0,6/1,0-1,6) und lassen gleichzeitig Spielraum für eine geringfügige Entwicklung auf dem Grundstück. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6/GFZ 1,2) werden mit der Festsetzung leicht unterschritten.

Das Areal ist aktuell mit einer GRZ von 0,4 bebaut. Um eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes und eine Entwicklung des Plangebiets insgesamt zu ermöglichen (Innenentwicklung), wird die zulässige GRZ mit 0,5 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden versiegelten Flächen im Außenraum (Stellplätze, Wege, Terrassen) ergibt sich eine GRZ von aktuell 0,6. Um auch hier einen geringen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 möglich.



### Geschosszahl

Im MI wird gem. § 16 (2) Nr. 3 BauGB die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, um eine verträgliche Höhe der Baukörper – orientiert an der Nachbarbebauung – zu gewährleisten. Auf den Nachbargrundstücken sind ebenfalls drei Vollgeschosse festgesetzt.

### Baugrenzen und Bauweise

Die bebaubaren Flächen werden – orientiert an der heutigen Situation – durch Baugrenzen gefasst. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine im Sinne der Innenentwicklung moderate Nachverdichtung und sichern gleichzeitig den Vorbereich der denkmalgeschützten Villa sowie deren rückwärtige Gartenzone. Tiefgaragenzufahrten, oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit frei auf den Grundstücksflächen angeordnet werden.

Im Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier – im Rahmen des Bauordnungsrechts – größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten.

## **7.3 Verkehr**

Die bestehenden Grundstückszufahrten an der Frankfurter Straße und der Knorrstraße werden als Bereiche für Zufahrten festgesetzt.

## **7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Da sich das Plangebiet gemäß Klimafunktionskarte in einem Überwärmungsgebiet befindet, ist die Schaffung bzw. der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterliegenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich teilweise unmittelbar an Nachbargrenzen. Bei einem Abgang dieser Bäume können alternative Standorte gewählt werden, die die nachbarrechtlichen Bestimmungen berücksichtigen.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (mindestens 30 % der Grundstücksfläche) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbaum, Dachbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung Rechnung getragen.

Um den grünen Vorbereich der denkmalgeschützten Villa zu erhalten, wird parallel zur Frankfurter Straße eine Fläche für den Erhalt als Vegetationsfläche festgesetzt, in der die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nicht zulässig ist, jedoch Grundstückszufahrten hergestellt werden dürfen. Weiter wird bestimmt, dass mindestens 40 % des Vorgartenbereichs als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. herzustellen sind. Als Vorgarten wird der Teilbereich des Grundstücks westlich des Gebäudes Frankfurter Straße 233 definiert, der eine Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup> umfasst.

Zur Durchgrünung des Grundstücks und zur Verbesserung des Mikroklimas wird im MI festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Vorhandene Bäume und Bäume, die gem. Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten.

### Pflanzliste

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



Die Festsetzungen zu Freiflächen, Dachbegrünung, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Pflanzung von Einzelbäumen hat zum einen gestalterische Aspekte. Zum anderen bieten die entstehenden Grünstrukturen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus.

## 7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind.

Zum Schutz der historischen Bausubstanz sind an der denkmalgeschützten Villa keine Werbeanlagen zulässig. Im Bereich des Vorgartens der Villa kann eine Werbeanlage in Form einer Stele (Höhe max. 3,5m, Breite max. 0,8 m, Tiefe max. 0,4 m) errichtet werden. Die historische Grundstückseinfriedung in Form einer Mauer ist zu erhalten. Um eine Integration der Müllstandplätze zu erzielen, werden Vorgaben zu Gestaltung dieser Bereiche formuliert.

## 7.6 Hinweise

Auf zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und wichtige Informationen für die weitere Planung (bestehende Lärmbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsstraßen, wasserrechtliche Erlaubnis) werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wird auf die im Rahmen der Baugenehmigung ggf. erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung hingewiesen, um einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu verhindern.

## 8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung ausgegangen:

- Die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke werden überbaut. Unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Villa, die nicht mit Gründach ausgeführt werden kann, werden 50 % der weiteren Dachflächen extensiv begrünt.
- Mindestens 30 % der Grundstücksfläche werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten und entsprechend der Festsetzung mit Bäumen bepflanzt. Die restlichen Grundstücksflächen werden je zur Hälfte voll- bzw. teilversiegelt.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in Tabelle 3 dargestellte Zustand:

### 8.1 Boden, Wasser

Bei Umsetzung der Planung und maximaler Ausnutzung wird sich der Anteil der versiegelten bzw. überbauten Flächen im Plangebiet um 215 m<sup>2</sup> erhöhen. Der Anteil an vollversiegelten Flächen wird sich, zugunsten von teilversiegelten Flächen verringern (- 595,5 m<sup>2</sup>). Mit der Begrünung der Dachflächen (519 m<sup>2</sup>) entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann.

Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.



	Bestand		Planung		Absolute Zu-/ Abnahme
<b>Gebäudeflächen</b>	1.130 m <sup>2</sup>	34 %	1.648 m <sup>2</sup>	50 %	+ 518 m <sup>2</sup>
davon Grundfläche Denkmal			(610 m <sup>2</sup> )		
davon unbegrünt (50 %)			(519 m <sup>2</sup> )		
davon mit Dachbegrünung (50 %)			(519 m <sup>2</sup> )		
<b>Erschließungsflächen</b>					
davon teilversiegelt	37m <sup>2</sup>	1 %	329,5 m <sup>2</sup>	10 %	+ 292,5 m <sup>2</sup>
davon vollversiegelt	925 m <sup>2</sup>	28 %	329,5 m <sup>2</sup>	10 %	- 595,5 m <sup>2</sup>
<b>Private Grünflächen</b>					
Vegetationsflächen	1.204 m <sup>2</sup>	37 %	989 m <sup>2</sup>	30 %	- 215 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>3.296 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>3.296 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
Bebaute, voll- und teilversiegelte Flächen	2.092 m <sup>2</sup>	100 %	2.307 m <sup>2</sup>	70 %	+ 215 m <sup>2</sup>
Vegetationsflächen (ohne Dachbegrünung)	1.204 m <sup>2</sup>	37 %	989 m <sup>2</sup>	30 %	- 215 m <sup>2</sup>

Tabelle 3: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

## 8.2 Lokalklima

Bei Realisierung der Planung wird sich der Anteil an klein- und lokalklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Geltungsbereich um rund 215 m<sup>2</sup> verringern. Die Dachbegrünung erhöht sich auf 519 m<sup>2</sup> und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebung, nachteilige Veränderungen der Durchlüftung des Gebietes sind daher nicht anzunehmen.

Es sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Lokalklima zu erwarten.

## 8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen auf dem Grundstück von etwa 37 % auf 30 % verringern (- 215 m<sup>2</sup>). Es handelt sich dabei um eher arten- und strukturarme Rasenflächen. Dem Verlust von Rasenflächen steht die Herstellung von 519 m<sup>2</sup> Dachbegrünung gegenüber. Mit den begrünter Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Der Anteil an Gehölzstrukturen wird sich zum Ausgangszustand nicht verändern.

Es ist davon auszugehen, dass die von der Planung betroffenen Flächen bzw. Biotopstrukturen von allgemein verbreiteten und eher störungstoleranten Vogelarten in unterschiedlicher Form als Teillebensraum oder Nahrungshabitat genutzt werden. Vergleichbare Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebietes in größerem Umfang und werden im Gebiet erhalten bzw. teilweise neu geschaffen. Flächen mit besonderer Bedeutung oder Wertigkeit für die Fauna sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten beseitigt. Es ist nicht zu erwarten, dass Tiere geschützter Arten gefangen oder getötet oder in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erheblich gestört werden.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz.

## 8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des Charakters des Gebietes Obergrenzen der baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie außerdem einen Mindestanteil an Vegetationsflächen auf den Grundstücken fest. Es ist damit gewährleistet, dass auf dem Grundstück angemessene privat nutzbare Freiräume verbleiben. Die festgesetzte zulässige Bauhöhe orientiert sich an der Umgebung. Wesentliches Ziel der Planung ist es, den Erhalt der denkmalgeschützten Villa Credé durch weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind somit aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.



## 8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung (ehem. „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“) in einem bereits überwiegend durch Mischnutzungen geprägten Umfeld. Durch die Umsetzung der Planung werden sich die Verkehre und die verkehrsbedingten Emissionen der umgebenden Straßen nicht erhöhen. Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet erhöhten Geräuschemissionen von der Frankfurter Straße bzw. Knorrstraße her ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Zuge der Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 8.6 Kultur- und Sachgüter

Wesentliches Ziel der Planung sind der Erhalt und die weitere Entwicklung der denkmalgeschützten Villa Credé u.a. durch Leerstandsbehebung/Nachnutzung.

In Hinblick auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich aus der Planung positive Wirkungen.

## 8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich ist bereits heute bebaut und insgesamt mit über 60 % versiegelt. Die durch die Planung zulässige zusätzliche Nachverdichtung hat nur geringfügige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Der Reduzierung der bodengebundenen Vegetationsflächen zu Gunsten der überbauten Flächen steht die ausgleichend wirkende Dachbegrünung gegenüber.

In der Gesamtschau ergeben sich aus der Realisierung der Planung keine negativen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Lokalklima, Pflanzen und Tiere/Biotop- und Artenschutz, Freiraumnutzung/Stadtbild, Bevölkerung und Gesundheit/Lufthygiene und Lärm sowie Kultur- und Sachgüter. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 (6) BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

## 9 Bodenordnung

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

## 10 Vertragliche Vereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplan wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der die Verpflichtung des Investors regelt, die Planungskosten in vollem Umfang zu tragen und ggf. notwendige Anpassungen des Straßenbaukörpers zur Erschließung der Grundstücke (abgesenkte Bordsteine u.ä.) auf eigene Kosten umzusetzen.





## 11 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 3.296 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Mischgebiet MI (GRZ 0,5)</b>	<b>ca. 3.296 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Fläche:	ca. 1.648 m <sup>2</sup>

Tabelle 4: Städtebauliche Werte

## 12 Gesamtabwägung

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

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

- Entwicklung von gemischten Bauflächen/Innenentwicklung
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Belange des Denkmalschutzes
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Weiterentwicklung einer ehemaligen „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“ innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Kassels vorbereitet. Im Geltungsbereich ist die Wiedernutzung der denkmalgeschützten Villa mit Wohn- und/oder Gewerbenutzung vorgesehen.

Durch die westlich des Plangebiets verlaufende Frankfurter Straße und die östlich des Plangebiets verlaufende Knorrstraße besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Schienenlärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden an den straßenseitigen Fassaden für den Tag- als auch den Nachtzeitraum überschritten. Diese Überschreitung spiegelt die innerstadtnahe, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastung insbesondere bei der Grundrissgestaltung und Nutzungsverteilung sowie den Außenbauteilen (Fenster, Fassade) berücksichtigt wird.

Durch die Planung kann die denkmalgeschützte Bausubstanz der Villa Credé einer dauerhaften Wohn- und/oder Gewerbenutzung zugeführt werden. Die Ziele des Denkmalschutzes werden in die Planung integriert und durch entsprechende Festsetzungen (u.a. Vorgarten, Gartenzone, Werbeanlagen) abgesichert.

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

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

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

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

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



- befestigten Flächen

Rechtsverbindlichkeit.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>, keine UVP-Pflicht der zulässigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogel-schutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Der Bebauungsplan Nr. VIII / 66 A „Frankfurter Straße 233“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ (i.Kr. seit 16.12.1991). Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. VIII / 66 A „Frankfurter Straße 233“ wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich, der Bebauungsplans Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ wird ersetzt und ist nicht mehr anzuwenden.

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

aufgestellt:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 21. Juli 2016

Kassel, 31. August 2016

gez. Walberg

gez. Mohr

