

34112 Kassel documenta Stadt

An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung
Kassel

Kassel documenta Stadt

3. September 2014
1 von 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **22.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
lade ich ein für

**Donnerstag, 11. September 2014, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Entenanger**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. März 2013
Bericht des Magistrats
101.17.794
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot", 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1388 -
- 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1389 -
- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1390 -

- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1391 -
- 6. Parkplatz an Ehlerer Straße**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel
- 101.17.1286 -
- 7. Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.17.1325 -
- 8. Brücke über Kreisel**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel
- 101.17.1339 -
- 9. Beschleunigung von Bauleitverfahren**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.1342 -
- 10. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.1353 -
- 11. Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen**
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Axel Selbert
- 101.17.1357 -
- 12. Situation für Fußgänger*innen verbessern**
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.17.1365 -
- 13. Maßnahmen zur Entschärfung der Gefahrenstelle "Drei Brücken" für Radfahrer*innen**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.17.1385 -

14. Belgische Siedlung

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Sprafke

- 101.17.1387 -

15. Fernbusterminal

Antrag der FDP-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

- 101.17.1403 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift

über die 22. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Donnerstag, 11. September 2014, 17:00 Uhr**
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

22. September 2014
1 von 11

Anwesende:

Mitglieder

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU
Christian Knauf, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD
Doğan Aydın, Mitglied, SPD
Judith Boczkowski, Mitglied, SPD
Harry Völler, Mitglied, SPD
Volker Zeidler, Mitglied, SPD
Birgit Hengesbach-Knoop, Mitglied, (Vertretung für Dieter Beig)
Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne
Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU
Dr. Jörg Westerburg, Mitglied, CDU
Norbert Domes, Mitglied, Kasseler Linke
Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP
Bernd Wolfgang Häfner, Mitglied, FREIE WÄHLER

Teilnehmer mit beratender Stimme

Jörg-Peter Bayer, Stadtverordneter, Piraten
Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates
Karin Schöps, Vertreterin des Seniorenbeirates

Magistrat

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Sarah Hackfort, Mitglied, B90/Grüne

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Volker Mohr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Tagesordnung:

1. Entenanger 101.17.794
2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot", 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss) 101.17.1388

- | | |
|--|-------------|
| 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungsbeschluss) | 101.17.1389 |
| 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss) | 101.17.1390 |
| 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss) | 101.17.1391 |
| 6. Parkplatz an Ehlerer Straße | 101.17.1286 |
| 7. Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern | 101.17.1325 |
| 8. Brücke über Kreisel | 101.17.1339 |
| 9. Beschleunigung von Bauleitverfahren | 101.17.1342 |
| 10. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren | 101.17.1353 |
| 11. Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen | 101.17.1357 |
| 12. Situation für Fußgänger*innen verbessern | 101.17.1365 |
| 13. Maßnahmen zur Entschärfung der Gefahrenstelle "Drei Brücken" für Radfahrer*innen | 101.17.1385 |
| 14. Belgische Siedlung | 101.17.1387 |
| 15. Fernbusterminal | 101.17.1403 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 3. September 2014 ordnungsgemäß einberufene 22. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Stadtverordneter Rönz, Fraktion B90/Grüne, beantragt, die Tagesordnungspunkte

8. Brücke über Kreisel

Antrag der FDP-Fraktion
101.17.1339 und

10. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am „Kreisel“ realisieren

Antrag der CDU-Fraktion
101.17.1353

von der heutigen Tagesordnung abzusetzen. Stadtverordneter Drubel, FDP-Fraktion, spricht sich dagegen aus.

Vorsitzender Kalb stellt den Geschäftsordnungsantrag, die Tagesordnungspunkte 8 und 10 von der heutigen Tagesordnung abzusetzen, zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Ablehnung: FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag der Fraktion B90/Grüne auf Absetzung der Tagesordnungspunkte 8 und 10 betr. Kreisel wird **zugestimmt**.

Stadtverordneter Rönz, Fraktion B90/Grüne, beantragt, den Tagesordnungspunkt

15. Fernbusterminal

Antrag der FDP-Fraktion

101.17.1403

von der heutigen Tagesordnung abzusetzen.

Vorsitzender Kalb stellt den Geschäftsordnungsantrag, den Tagesordnungspunkt 15 von der heutigen Tagesordnung abzusetzen, zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag der Fraktion B90/Grüne auf Absetzung des Tagesordnungspunktes 15 betr. Fernbusterminal wird **zugestimmt**.

Vorsitzender Kalb stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

1. Entenanger

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. März 2013

Bericht des Magistrats

101.17.794

Beschluss

Der Magistrat wird aufgefordert darzulegen, wie und wann die Ergebnisse des Wettbewerbs zur Platzgestaltung des Entenangers umgesetzt werden.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt.

Stadtbaurat Nolda berichtet über die Ergebnisse des Wettbewerbs. Im Rahmen der Diskussion beantwortet er die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.

2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot", 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.1388 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Bunsenstraße und Holländische Straße wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ in einem Teilbereich geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist es, die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 qm wird im Änderungsplan entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Ein nordwestlich angrenzendes Grundstück ist für die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gebiet des bestehenden Lidl-Marktes bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplans.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot", 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1388, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Harry Völler

3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.1389 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich des ehemaligen Sportcenters Campus zwischen den Straßen Dessenborn, Triftweg, Bei den vier Äckern und Schmalen Weg soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.“

Nach Abriss der Sporthallen soll das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt und städtebaulich in das umgebende Siedlungsgebiet integriert werden.“

Im Rahmen der Diskussion beantwortet Stadtbaurat Nolda die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1389, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Joachim Schleißing

4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1390 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung, wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Bettenhausen nördlich der Dresdener Straße sowie zwischen Sandershäuser Straße und der östlich gelegenen Ellenbacher Straße.

Ziel der Planung ist es, Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich für bauliche Nutzungen zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischbaufläche zu schaffen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1390, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westenburg

5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1391 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung, wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist der Ausbau des Hotelstandortes 'La Strada' an der Raiffeisenstraße auf der rückwärtigen Seite. Für diese Maßnahmen sind eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' und eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich, da die geplanten Maßnahmen u.a. außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen sind. Die Neubaumaßnahmen umfassen eine Grundfläche von ca. 660 qm, so dass zukünftig das Hotel La Strada insgesamt eine Gebäudegrundfläche von ca. 8.000 qm und eine Geschossfläche von insgesamt ca. 29.280 qm aufweisen wird. Hinsichtlich der Art und des Maßes der geplanten Bebauung ist eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung gegeben.

Alle Kosten für Planungen, evtl. Gutachten, notwendige Erschließungskosten und Begrünungsmaßnahmen trägt die Projektträgerin.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1391, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

6. Parkplatz an Ehlener Straße

Antrag der FDP-Fraktion

- 101.17.1286 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit der MHK neben der Ehlener Straße zwischen der Abfahrt zum Herkules und dem Hohen Gras die bestehende kleine Parkfläche zu einem neuen großen gebührenpflichtigen Parkplatz auszubauen und dort einen Shuttleservice zum Herkules mit Bussen und evtl. Droschken zu installieren.

Stadtverordneter Drubel, FDP-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion. Stadtbaurat Nolda berichtet über die bisherigen und weiteren verkehrstechnischen Planungen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: FDP

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der FDP-Fraktion betr. Parkplatz an Ehlener Straße, 101.17.1286, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

7. Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1325 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Vor Veranstaltungen wie den Wasserspielen werden die Parkgebühren für alle Herkulesparkplätze an der Mündung der K6 am Ehlerer Kreuz erhoben. Zur Einfahrt werden nur so viele Fahrzeuge zugelassen, wie ausgewiesene Parkplätze frei sind.
2. An Tagen mit Wasserspielen wird zusätzlich zum Fahrplanangebot für die Zeiten der An- und Abreise ein ergänzender Pendelbusbetrieb an der Straßenbahndstation Wilhelmshöhe mit den angrenzenden Parkplatzanlagen über die Endstation Druseltal zur Haltestelle Herkules angeboten. Die Zahl der Fahrzeuge wird der Nachfrage angepasst.
3. Auf den entsprechenden Internetseiten, Werbeflyern und anderen Infosystemen werden die Mobilitätsangebote und die ausgewiesenen Parkplätze mit dem Hinweis auf die begrenzten Kapazitäten dargestellt. Die stressarme Anreise mit dem ÖPNV wird deutlich empfohlen.
4. Der Magistrat wird beauftragt mit der KVG und dem Land Hessen auszuhandeln, Parkscheine bei Großveranstaltungen als Tagesticket für den ÖPNV eingesetzt werden zu können. Die Leistungen der KVG sind angemessen zu vergüten.

Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag seiner Fraktion. Stadtbaurat Nolda berichtet über die bisherigen und weiteren verkehrstechnischen Planungen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern, 101.17.1325, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

8. Brücke über Kreisel

Antrag der FDP-Fraktion
- 101.17.1339 -

Abgesetzt

9. Beschleunigung von Bauleitverfahren

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.1342 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, geeignete Maßnahmen zu ergreifen mit dem Ziel, zukünftig den Zeitaufwand für Bauleitverfahren sowie für die Erschließung von Baugrundstücken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr ist über diese Maßnahmen bis Ende 2014 zu berichten.

Stadtverordneter Dr. Westerburg, CDU-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion. Stadtbaurat Nolda und Herr Mohr, Leiter des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, nehmen dazu Stellung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Beschleunigung von Bauleitverfahren, 101.17.1342, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

10. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.1353 -

Abgesetzt

11. Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1357 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Auf welcher rechtlichen Basis wird diese Vermieterbescheinigung als Voraussetzung für einen Bewohnerparkausweis eingefordert?
2. Warum wird auf den Hessen Finder Seiten des Landes Hessens diese Vermieterbescheinigung nicht als Antragsvoraussetzung genannt?
Quelle:
<http://www.hessenfinder.de/portal/?SOURCE=SearchForm&AREAID=&COMBINEDSEARCHTEXT=anwohnerpark&submitbutton=Suchen>
3. Wird den Antragsteller*innen, die diese Bescheinigung nicht vorlegen können, trotzdem ein Bewohnerparkausweis ausgestellt?
4. Wie beurteilt die Stadt Kassel die Regelung, die nur bei Mietern eine - von diesen mitunter schwer oder gar nicht beschaffbare Bescheinigung - zur Voraussetzung für die Bewohnerparkberechtigung macht, vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 GG)?
5. In dem Online-Formular der Stadt Kassel gibt es einen Abschnitt für die Angaben des Vermieters zu privaten Stellplätzen, die nicht als Pflichtfelder gekennzeichnet sind. Warum wird nach diesen Daten gefragt?
Quelle: https://fms.stadt-kassel.de/jfs/findform?shortname=66_AntragParken&formtecid=2&areashortname=kassel
6. Was passiert mit den erhobenen Daten über die privaten Stellplätze?
7. Warum findet das Datenschutzprinzip der sparsamen Datenerhebung keine Anwendung?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage sowie die Nachfragen der Ausschussmitglieder. Er sagt die schriftliche Beantwortung als Anlage zur Niederschrift zu.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

12. Situation für Fußgänger*innen verbessern

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1365 -

Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.

Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.

13. Maßnahmen zur Entschärfung der Gefahrenstelle "Drei Brücken" für Radfahrer*innen

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.17.1385 -

Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.

Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.

14. Belgische Siedlung

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.17.1387 -

Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.

Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.

15. Fernbusterminal

Antrag der FDP-Fraktion
- 101.17.1403 -

Abgesetzt

Ende der Sitzung: 18:55 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Andrea Herschelmann
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.17.1388

14. Juli 2014
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot", 1. Änderung
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Bunsenstraße und Holländische Straße wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ in einem Teilbereich geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist es, die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 qm wird im Änderungsplan entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Ein nordwestlich angrenzendes Grundstück ist für die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gebiet des bestehenden Lidl-Marktes bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplans.“

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.06.2014 und 14.07.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung
(Aufstellungsbeschluss)****Erläuterung**

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ aufgestellt, um am verkehrsgünstigen Standort des ehemaligen KVG-Straßenbahndepots zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu ermöglichen. Ein Teil des Gesamtprojektes (Lidl-Markt) war zum damaligen Zeitpunkt bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Lidl-Marktes (Sondergebiet 1) eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 qm vor. Im Teilbereich Sondergebiet 2 (südwestlich des Lidl-Marktes) sind maximal 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig. Der Teilbereich an der Holländischen Straße ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier wurde bereits eine Tankstelle realisiert.

Aktuelle Planungen sehen unter Einbeziehung des nordwestlich angrenzenden Grundstücks die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche (zwischen Tankstelle und Lidl-Markt) sowie die Erweiterung der Tankstelle um eine Waschstraße vor. Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes – derzeit ist die Ansiedlung eines Aldi-Marktes vorgesehen – sind auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück geplant.

Da sich die Anordnung des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze zur ursprünglichen Planung geändert hat, ist die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplanes unter Einbeziehung des nordwestlichen Nachbargrundstücks erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche wird im Änderungsbereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 1.200 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ in einem Teilbereich geändert werden. Der Bereich des bestehenden Lidl-Marktes wird nicht in den Änderungsplan einbezogen. Mit den aktuellen Planungen kann die Nachfolgenutzung auf dem brachgefallenen ehemaligen KVG-Depot zum Abschluss gebracht werden.

Es ist beabsichtigt, das Verfahren beschleunigt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird der Stadtverordnetenversammlung im Zuge des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

gez.
Flore

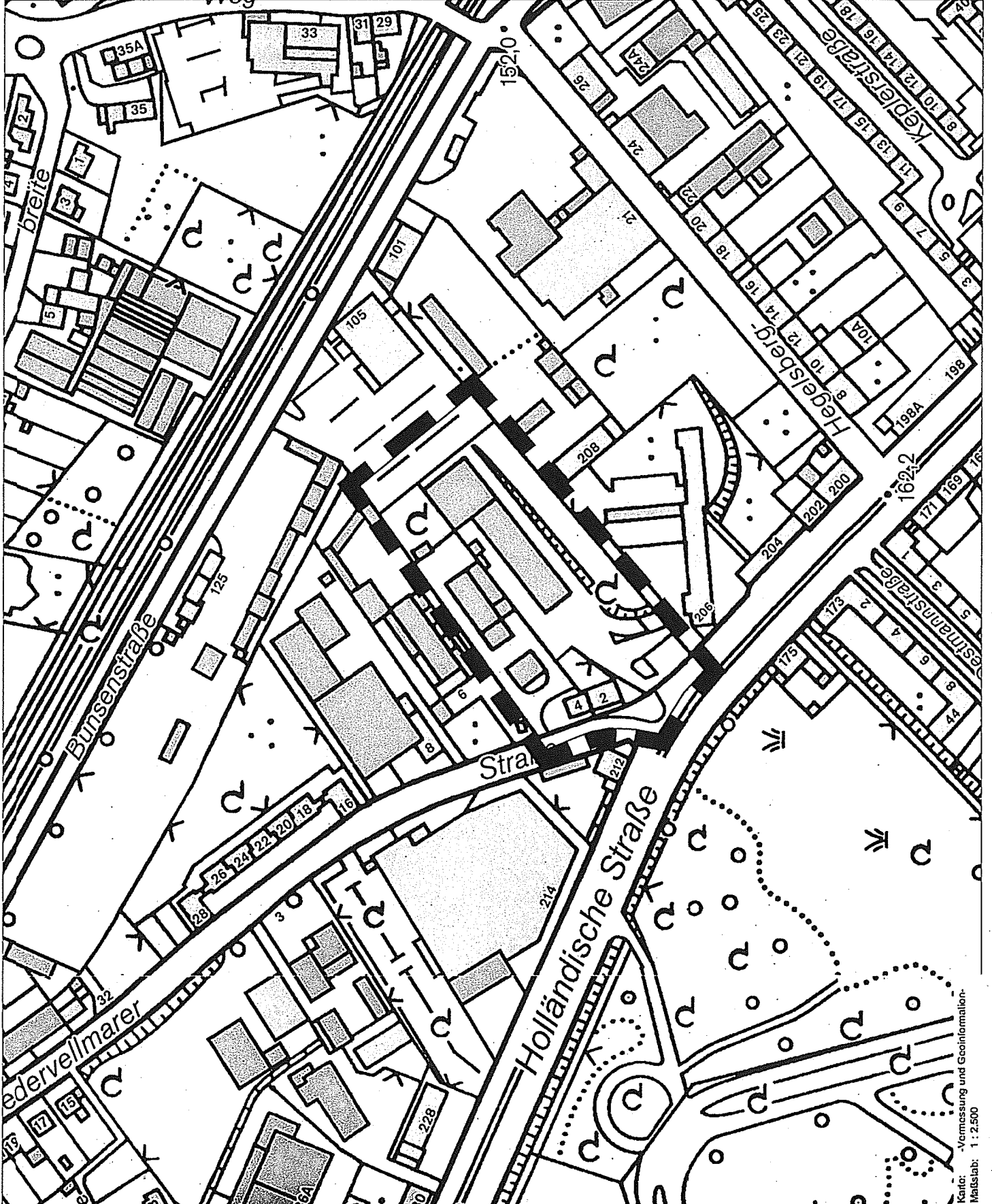
Kassel, 4. Juni 2014

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan
Nr. V / 46 A
1. Änderung
"Ehemaliges KVG - Depot"

Magistrat der Stadt Kassel
Beirat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung und Bauaufsicht
Kassel, Juni 2014



Vorlage Nr. 101.17.1389

14. Juli 2014
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich des ehemaligen Sportcenters Campus zwischen den Straßen Dessenborn, Triftweg, Bei den vier Äckern und Schmaler Weg soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Nach Abriss der Sporthallen soll das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt und städtebaulich in das umgebende Siedlungsgebiet integriert werden.“

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.06.2014 und 14.07.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“
(Aufstellungsbeschluss)**

Erläuterung

Der Eigentümer des privaten Sportzentrums Campus hat die Sportnutzung aufgegeben und zwischenzeitlich bereits die Sporthallen abreißen lassen. Das ca. 1,82 ha große Grundstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das wird im Kernbereich der neuen Siedlungslage Wolfsanger als städtebaulich sinnvoll erachtet. Geplant sind unterschiedliche Wohn- und Bauformen vom Mehrfamilien- bis zum Reihnhaus in einer der Umgebung angepassten Dichte und Höhe.

Dazu ist es erforderlich, den seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. VI/ 39A für das Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke Teilbereich A mit der Zweckbestimmung Sondergebiet für Freizeit und Sport aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan für die Wohnnutzung aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

gez.
Flore

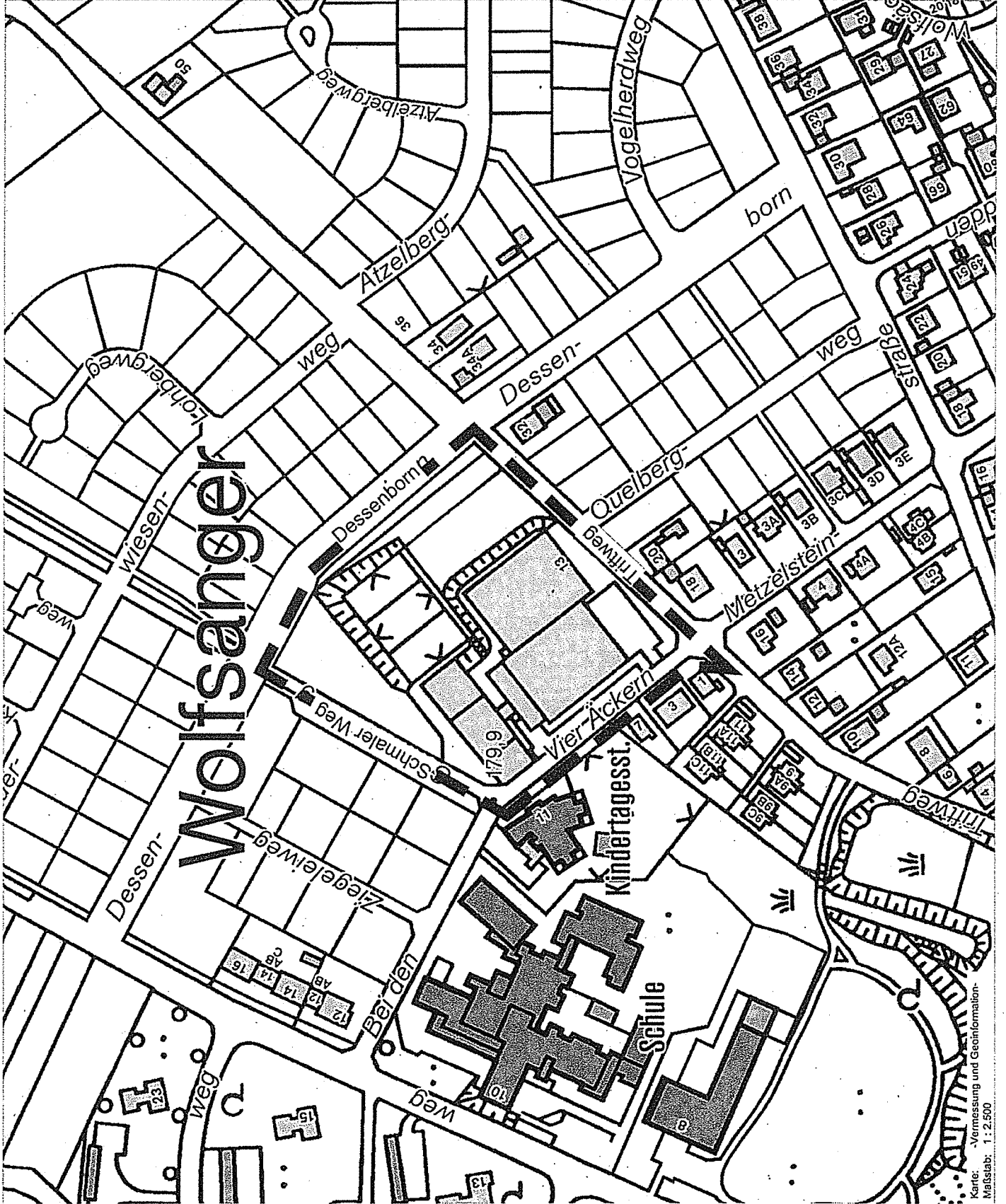
Kassel, 14.05.2014

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan
Nr. VI / 55
"Wohnbebauung
Campus Wolfsanger"

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung und Bauaufsicht
Kassel, Mai 2014



Vorlage Nr. 101.17.1390

14. Juli 2014
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung
(Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung, wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Bettenhausen nördlich der Dresdener Straße sowie zwischen Sandershäuser Straße und der östlich gelegenen Ellenbacher Straße.

Ziel der Planung ist es, Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich für bauliche Nutzungen zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischbaufläche zu schaffen.“

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 12.06.2014 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.06.2014 und 14.07.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zur Aufstellung (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 30 „Ellenbacher Straße“, 1. Änderung
(Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

Erläuterung

Anlass der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes VII / 30 „Ellenbacher Straße“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes in Ihren Zielen geändert, um aktuellen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung tragen zu können.

Die bisherige Planungskonzeption für den überwiegenden Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleibt bestehen.

Ziel der Änderung ist es, Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich für bauliche Nutzungen zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischbaufläche zu schaffen.

Derzeit ist das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet - privater Spielbereich - festgesetzt.

Eine Spielnutzung findet auf der Fläche nicht statt. Das Plangebiet ist brach gefallen.

Mit dem Bebauungsplan wird den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zur Schonung des Außenbereichs Rechnung getragen, insbesondere durch eine bauliche Entwicklung bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch Innenentwicklung.

Mit der Nachverdichtung wird das Stadtbild entlang der Dresdener Straße aufgewertet.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen nördlich der vierspurig ausgebauten Hauptachse Dresdener Straße sowie zwischen Sandershäuser Straße und der östlich gelegenen Ellenbacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, die Flurstücke 106/16 und 86/1.

Mit der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII 30 „Ellenbacher Straße“ in einem Teilbereich geändert. Die Änderung fügt sich städtebaulich ein.

Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, wird das Planverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan kann dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist ca. 3.500 m² groß ist, so dass die Voraussetzung des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch das Planvorhaben nach europäischem Recht geschützte Natura-2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, 92/43/EWG, oder Schutzgebietes nach der Vogelschutzrichtlinie, 79/409/EWG) in ihren Erhaltungszielen und Schutzzwecken beeinträchtigt werden könnten.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entbehrlich.

Artenschutzrechtliche Belange werden im Zuge des Verfahrens geprüft. Mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Kassel wurde das zu untersuchende biologische Artenspektrum abgestimmt. Die Ergebnisse sind in die Begründung eingearbeitet worden.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird der Stadtverordnetenversammlung im Zuge des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

gez.

Flore

Kassel, 14.05.2014/03.06.2014

Begründung
zum
Bebauungsplan
Nr. VII / 30
"Ellenbacher Straße
1. Änderung"

- Entwurf -

Datum: 30. Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Voruntersuchungen.....	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplanung	5
2.3	Landschaftsplan des ZRK (LP)	6
2.4	Schutzgebiete	7
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Vorhandenes Baurecht - Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“	7
2.7	Voruntersuchungen und Gutachten	8
3	Bestand	9
3.1	Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung	9
3.2	Realnutzung und Topographie	9
3.3	Erschließung und Verkehr	10
3.4	Emissionssituation	10
3.5	Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen	13
3.6	Ver- und Entsorgung	13
3.7	Naturhaushalt	14
4	Geplante Entwicklung.....	19
4.1	Vorhaben und Nutzung	19
4.2	Erschließung und Verkehr	19
4.3	Immissionsschutz	19
5	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise	25
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	25
5.5	Flächen für Nebenanlagen	25
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sonstige Sicherungen	26
5.7	Immissionsschutz	26
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.9	Festsetzungen nach Landesrecht	28
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	29
5.11	Hinweise	29
6	Auswirkungen der Planung.....	32
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	32
6.2	Auswirkungen auf den Finanzhaushalt	32
7	Verfahren.....	33
8	Strukturdaten / Flächenstatistik.....	34
9	Rechtsgrundlagen + Literatur	35
9.1	Rechtsgrundlagen	35
9.2	Literatur	35



*Plangebiet + Nachbarschaft
Rechts unten: hist. Ortskern Bettenhausen
Links im Anschnitt: Fulda und hinführende Losse
Bildmitte: Gewerbliche Ansiedlungen in Bettenhausen*

1 Einführung

1.1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes VII / 30 „Ellenbacher Straße“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes in Ihren Zielen geändert, um aktuellen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung tragen zu können.

Die bisherige Planungskonzeption für den überwiegenden Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleibt bestehen.

Ziel der Änderung ist es, Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich für bauliche Nutzungen zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischbaufläche zu schaffen.

Derzeit ist das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet - privater Spielbereich - festgesetzt.

Eine Spielnutzung findet auf der Fläche nicht statt. Das Plangebiet ist brach gefallen.

Mit dem Bebauungsplan wird den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zur Schonung des Außenbereichs Rechnung getragen, insbesondere durch eine bauliche Entwicklung bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch Innenentwicklung.

Mit der Nachverdichtung wird das Stadtbild entlang der Dresdener Straße aufgewertet.

1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, wird das Planverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan kann dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist ca. 3.500 m² groß ist, so dass die Voraussetzung des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch das Planvorhaben nach europäischem Recht geschützte Natura-2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, 92/43/EWG, oder Schutzgebietes nach der Vogelschutzrichtlinie, 79/409/EWG) in ihren Erhaltungszielen und Schutzzwecken beeinträchtigt werden könnten.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entbehrlich.

Artenschutzrechtliche Belange werden im Zuge des Verfahrens geprüft. Mit der

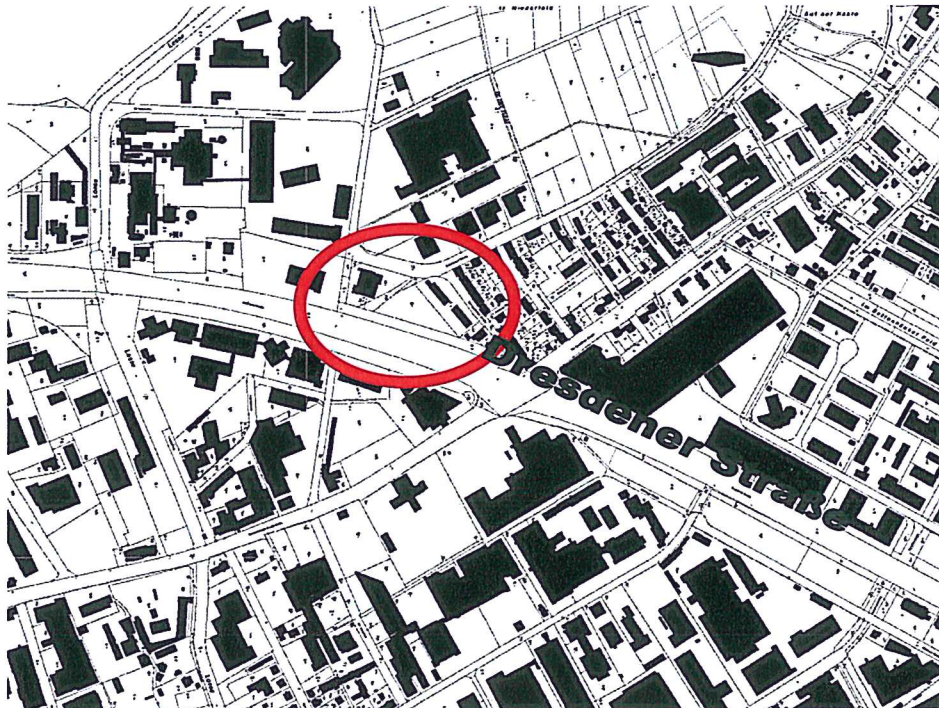
Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Kassel wurde das zu untersuchende biologische Artenspektrum abgestimmt.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen nördlich der vierspurig ausgebauten Hauptachse Dresdener Straße sowie zwischen Sandershäuser Straße und der östlich gelegenen Ellenbacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, die Flurstücke 106/16 und 86/1.

Mit der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII 30 „Ellenbacher Straße“ in einem Teilbereich geändert. Die Änderung fügt sich städtebaulich ein.



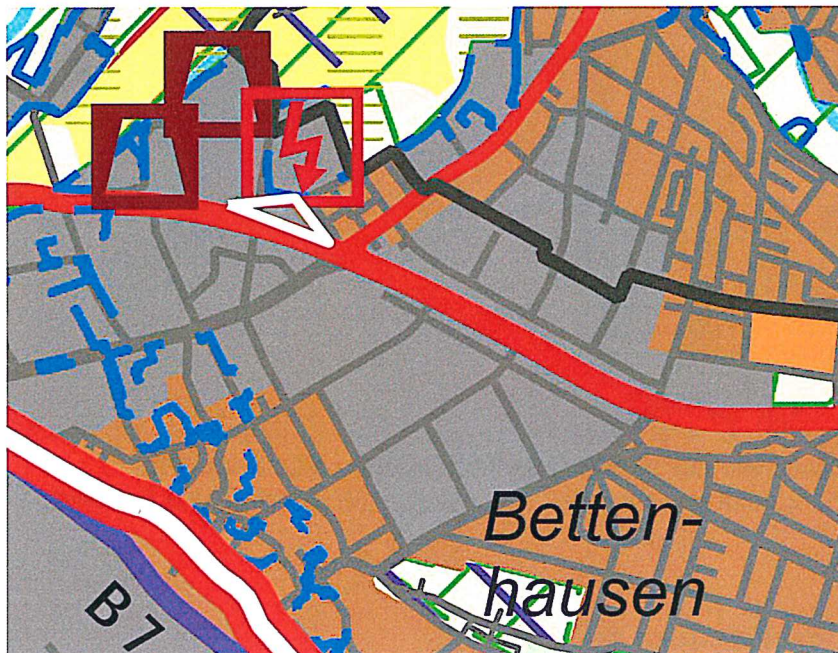
„Ausschnitt Topographische Karte“

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Voruntersuchungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan weist die Fläche als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe - Bestand - aus.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von rund 3.500m² ist ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan entbehrlich.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen, Blatt Ost
Das Plangebiet ist weiß umrandete Bereich.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des „Zweckverbandes Raum Kassel“ (ZRK) mit Rechtswirksamkeit vom 08.08.2009 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

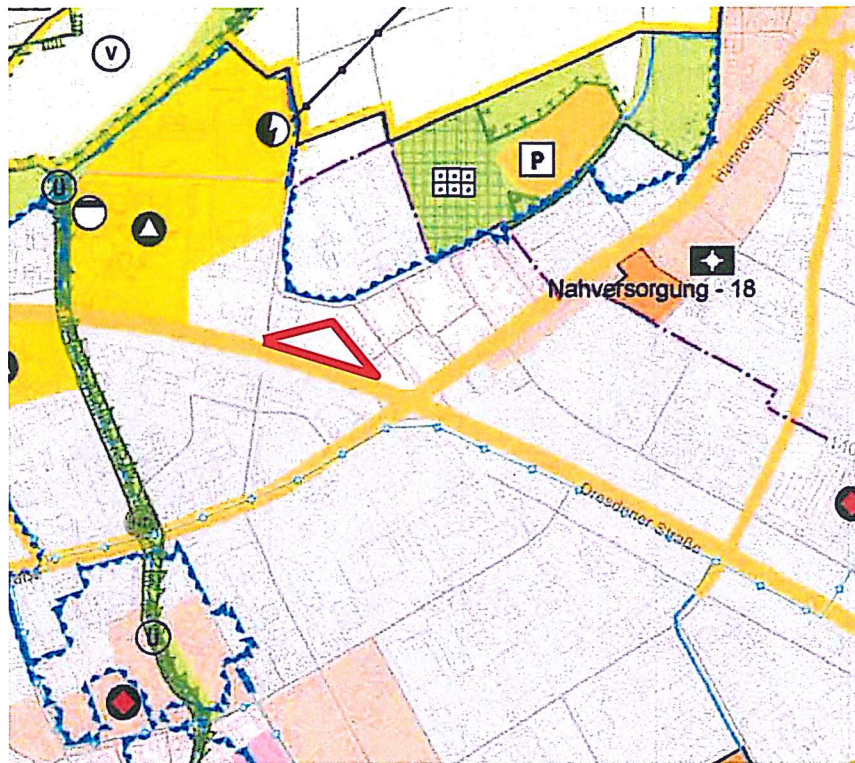
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weicht mit der Festlegung eines Mischgebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Bebauungsplan folgt dennoch dem städtebaulichen Gliederungsgebot zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, weil mit der Bauflächenausweisung eines Mischgebietes zwischen dem Wohngebiet an der Spangenberger Straße, der stark befahrenen Dresdener Straße, und den anliegenden Gewerbeflächen ein baulicher Puffer entstehen wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung gefördert.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Satz BauGB im

Wege der Berichtigung anzupassen.



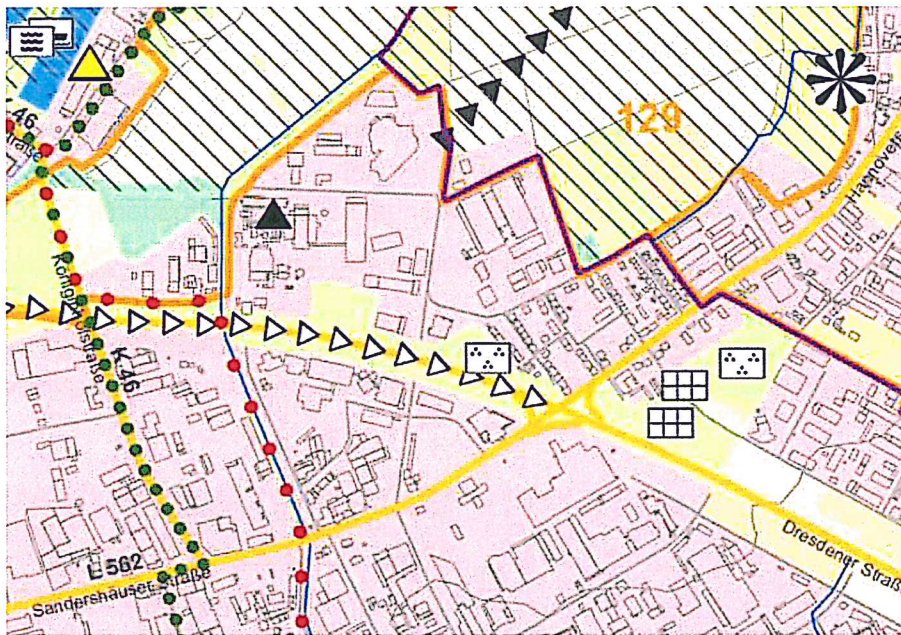
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2009 des ZRK
Plangebiet rot umrandet; dargestellt ist Wohnbaufläche Bestand.

2.3 Landschaftsplan des ZRK (LP)

Der Landschaftsplan des „Zweckverbandes Raum Kassel“ (ZRK) mit Stand vom 03.03.2007 stellt das Plangebiet als Grünfläche - Parkanlage, ohne Nutzungskonkretisierung, dar. Begleitend zur Dresdener Straße ist eine „landschaftsbildprägende Struktur“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Pappelallee entlang der Nordseite der Dresdener Straße und eine Lindenzeile als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen“, welche an das Plangebiet angrenzen. Die Pappelallee wurde vor ca. 2 bis 3 Jahren entfernt.

Das Plangebiet ist keine Kompensationsfläche nach Naturschutzrecht.

Das Plangebiet ist als Grünfläche und Funktionsfläche für das Klima dargestellt. In räumlich-funktionalem Kontext sind keine weiteren Schutzobjekte dargestellt, die durch zukünftig zulässige Eingriffe in den Naturhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten.



Auszug aus Karte 3 „Freizeit, Erholung, Landschaftsbild“ der Bestandskarten zum Landschaftsplan

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine flächenhaften Schutzgebiete ausgewiesen.

Im Umfeld liegen keine Schutzgebiete, die durch zukünftig zulässige Eingriffe in den Naturhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten.

Schutzobjekte (Einzelobjekte) befinden sich im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht.

Die an das Plangebiet nordöstlich angrenzende Wohnsiedlung steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet besteht kein Schutz nach Denkmalrecht.

Die Wohnsiedlung nordöstlich des Plangebietes ist Teil der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage „Salzmannshausen“. Die Wohnanlage ist aus betrieblicher Fürsorge des Unternehmers Heinrich Salzmann ab dem Jahr 1902 entstanden. Die Siedlung ist die „Gartenstadt Salzmannshausen“.

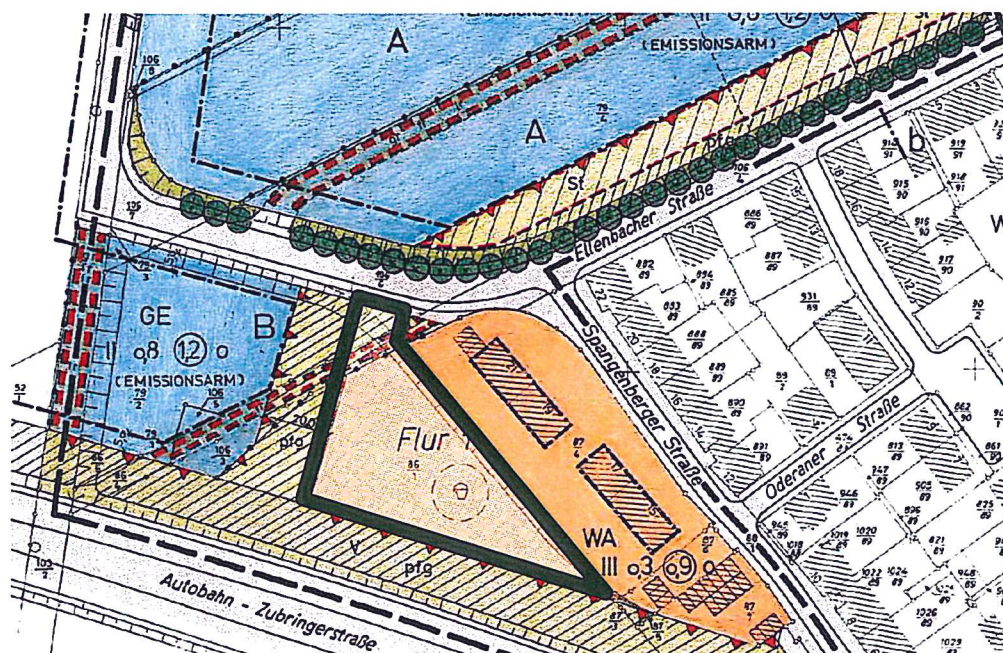
Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden dreigeschossigen Wohnblöcke gehören zu dem Ensemble.

2.6 Vorhandenes Baurecht - Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“. Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1977 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet (im Bild unten schwarz umrandet) wurde als Allgemeines Wohngebiet – WA – i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 vor. Festgesetzt ist die offene Bauweise. Auf den Bauflächen des WA ist zur Dresdener Straße hin (Anm.: Im Planausschnitt unten „Autobahn-Zubringerstraße“ benannt) ein privater Spielbereich festgesetzt. Der Bereich zwischen Wohnbaufläche und Dresdener Straße ist als von Bebauung freizuhaltenes Grundstück sowie als Verkehrsgrün mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Leitungstrasse für den Mischwasserkanal - aus der Ellenbacher Straße kommend - festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan VII / 30
Plangebiet = schwarz umrandet

2.7 Voruntersuchungen und Gutachten

Für das Planverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dazu erfolgten im Frühjahr 2014 bioökologische Untersuchungen.

Gutachten zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie zur Bestimmung der bautechnischen Details für die Erfüllung der lärmschutzbezogenen Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

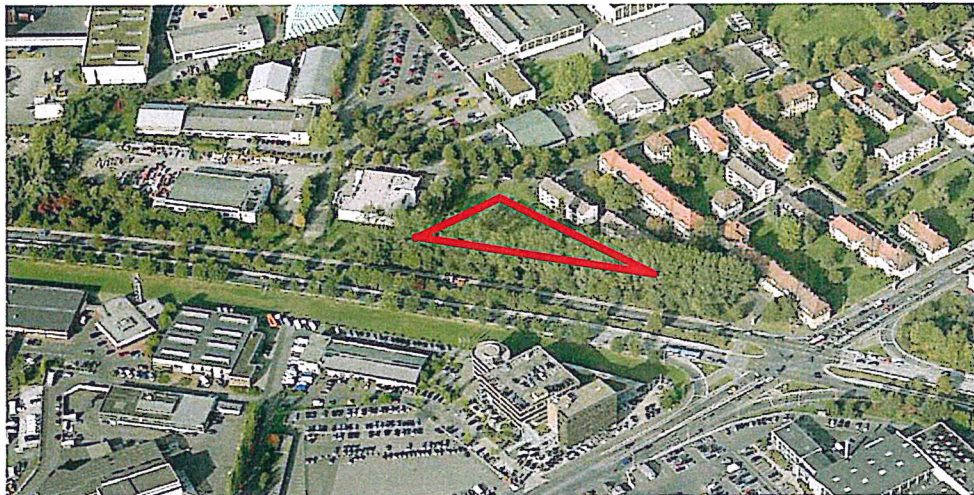
3 Bestand

3.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt zwischen der L 3237 - Dresdener Straße - sowie den beiden Erschließungsstraßen Spangenberg - und Ellenbacher Straße, ca. 800 m nördlich des historischen Dorfkerns von Bettenhausen.

Das Umfeld des Plangebietes ist eine gemischte Innenortslage, die großflächig von gewerblichen und gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt ist. Im Nordwesten grenzt eine zu Wohnzwecken genutzte Zeilenbebauung an. Die Wohnnutzung stellt eine Insellage innerhalb der dominanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen in diesem Teil Bettenhausens dar.

Die Bebauungsstruktur und -typologie ist vielfältig. Neben eingeschossigen Flachdachbauten mit kaum mehr als 250 m² Grundfläche stehen großflächige (bis zu 1ha), und mehr als 10m hohe Lager- und Fertigungshallen mit schwach geneigten Satteldächern und großen Stellplatzanlagen. Inmitten liegen die bis zu dreigeschossigen Wohnzeilen mit klassischem Satteldach.



Vogelperspektive (Bing Maps) – Plangebiet rot umgrenzt. Rechts davon die denkmalgeschützte „Gartenstadt Salzmanshausen“. Südlich des Plangebietes die Dresdener Straße. Rechts unten im Bild der Verkehrsknoten Sandershäuser Straße / Dresdener Straße.

Keimzelle dieser Gemengelage ist die Salzmans'sche Fabrik und die Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts entstandene Gartenstadt (s.o.)

3.2 Realnutzung und Topographie

Derzeit wird die projektierte Baufläche nicht genutzt.

Auf der Fläche entwickelte sich eine Wiesenbrache mit einigen Bäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet liegt eben auf einer Höhe von ca. 136,5 m NHN und damit rund 1,5m unterhalb der Straßendecke der Ellenbacher Straße mit

138 m NHN (Kanaldeckel 137,95m NHN) und etwas mehr als ein Meter tiefer als die Dresdener Straße (ca. 137,6 m NHN).

3.3 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ellenbacher Straße. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Ellenbacher Straße und Huthstraße mit dem Knoten an die Sandershäuser Straße (L 562).

Mit den Buslinien 30, 32 und 33 - mit einem Haltepunkt auf der Sandershäuser Straße in Höhe Salzmannstraße - ist das Plangebiet mit dem Öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Bundesautobahn A7 in Richtung Hannover / Frankfurt am Main ist über die Dresdener Straße in östlicher Richtung nach rund 1,7 km zu erreichen.

Verkehrsmengen:

Nach der Verkehrsmengenkarte für Hessen (Ausgabe 2010) beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Jahresmittelwert DTV) auf der Dresdener Straße

31.297 Pkw,
1.135 Schwerlastverkehr und
0 Fahrräder.

3.4 Emissionssituation

Schallemissionen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“ von 1977 sind folgende Gebietsarten als Umgebung der hier vorliegenden Planung festgesetzt:

Westlich des Plangebietes: Gewerbegebiet (emissionsarm)

Nordwestlich des Plangebietes: Gewerbegebiet (emissionsarm)

Nordöstlich des Plangebietes: Allgemeines Wohngebiet

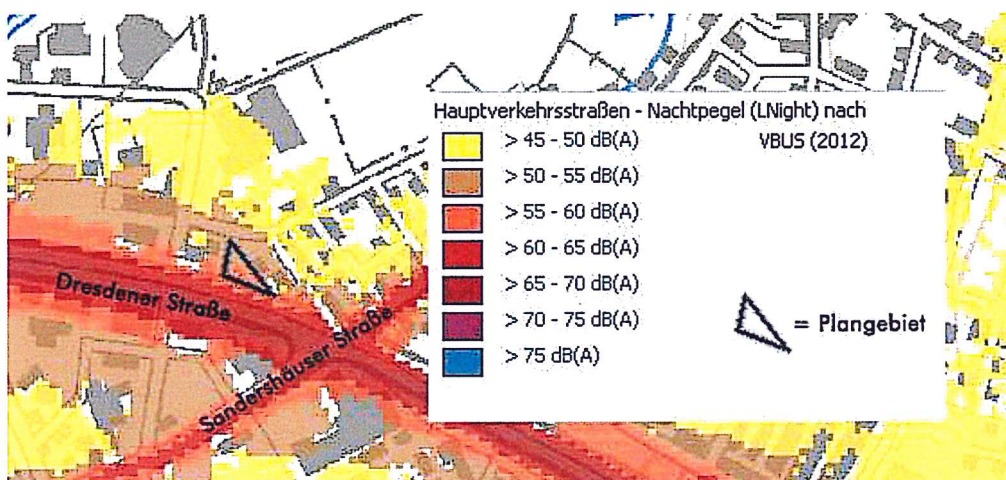
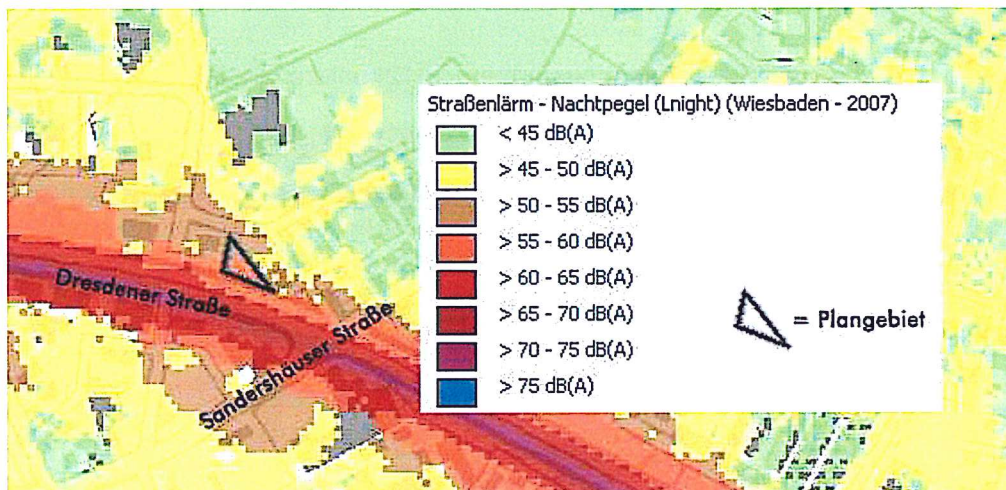
In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass zwischen dem Wohngebiet (an der Ellenbacher Straße) und dem Gewerbegebiet ein Schutzgrünstreifen in einer Tiefe von 15 bis 40 m ausgewiesen wurde. Die Gewerbegebiete wurden zudem als emissionsarme Gebiete festgesetzt, von denen eine maximale Lärmbelastigung von 55dB (A) bei Tag und mit 40 dB (A) bei Nacht ausgehen soll.

Damit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der Norm für Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) eingehalten.

Die Lärmsituation von dem Verkehr auf der Dresdener Straße ausgehend stellt sich wie folgt dar:

Die Lärmkartierungen aus den Jahren 2007 und 2012 des Landes Hessen zeigen für das Plangebiet folgende Straßenlärmpegel an:

Nachtwert 2007 (obere Grafik) und 2012 (untere Grafik):

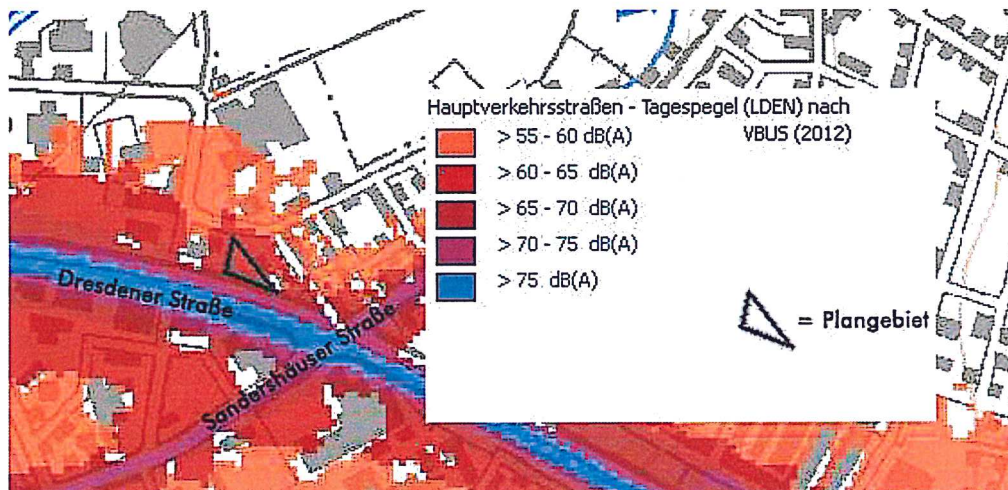
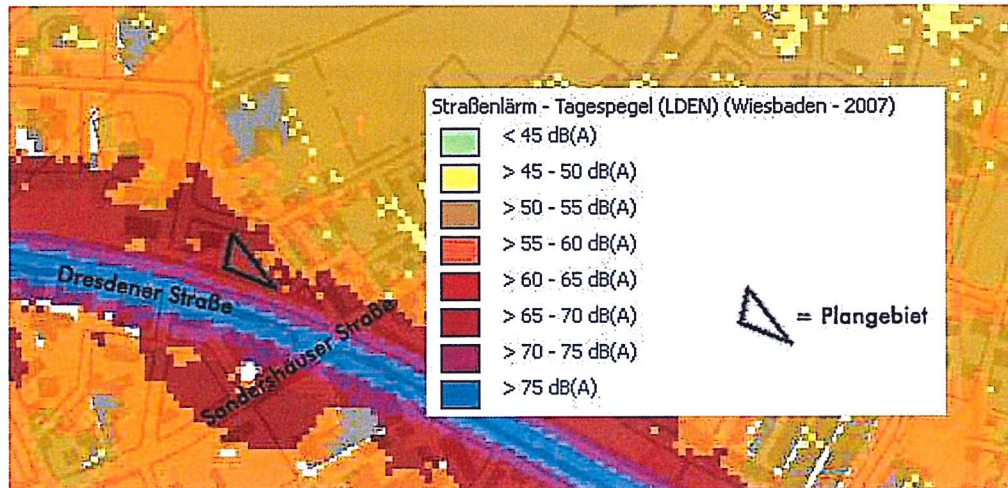


Nach der Ergebnisdarstellung der Lärmkartierung des Landes Hessen sind im Planbereich Nachtpegel von 50 - 55 dB im Norden und 55 - 60 dB im Süden des Plangebietes zu erwarten.

Damit werden die Orientierungswerte von 45 dB nach DIN 18005 für Mischgebietsnutzungen um 10 - 15 dB überschritten.

Nach der Ergebnisdarstellung der Lärmkartierung des Landes Hessen sind im Planbereich Tagespegel von 60 - 70 dB zu erwarten.

Tagwert 2007 (obere Grafik) und 2012 (untere Grafik):



Damit werden die Orientierungswerte von 60 dB nach DIN 18005 für Mischgebietsnutzungen um bis zu 10 dB überschritten.

Da das Plangebiet und seine Umgebung vorbelastet sind durch vorhandene Bebauung, Verkehrswege und die Gemengelage, lässt sich der Orientierungswert für die Zielnutzung eines Mischgebietes ohne nachsteuernde Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan nicht einhalten.

3.5 Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind nach dem amtlichen Stadtplan und dem Kinder- und Jugendstadtplan (Internetpräsenz) in dem Quartier nördlich der Dresdener Straße und westlich der Salzhäuser Straße / Hannoversche Straße nicht vorhanden (Stand: 17. April 2014)

An der Hannoverschen Straße, etwas nördlich des Plangebietes, ist ein Nahversorger vorhanden. Eine Kinderkrippe in freier Trägerschaft existiert in der Sandershäuser Str. 141.

Im historischen Kern von Bettenhausen finden sich soziale, kulturelle, religiöse Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Ellenbacher Straße. Dort sind Trassen für die:

- Stromversorgung (Niederspannung, Hoch- und Mittelspannung)
- Telekommunikation
- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Fernwärme vorhanden.

Im Plangebiet selbst sind keine Versorgungsleitungen vorhanden.

Nach dem Rechennetzplan der Städtischen Werke (Netz + Service) steht eine vorgesehene Löschwassermenge (Grundschutz) von 1.600 l/min zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung für ein Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2 nach §6 Abs. 2 Ziff. 2 der Ersten Wassersicherstellungsverordnung gewährleistet. Ein Hydrant ist an der nördlichen Plangrenze vorhanden.

Für die Entsorgung von Niederschlagswasser ist ein Regenwasserkanal (DN 300) in der Ellenbacher Straße vorhanden.

Abwasser kann über den Mischwasserkanal (DN1200), der auch in der Ellenbacher Straße verläuft, entsorgt werden.

Beide Kanäle verfügen über ausreichend Aufnahmekapazitäten.

Grundsätzlich ist die Abwasserentsorgung für das Plangebiet gegeben.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Nachweis der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie in § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz gefordert, ist zwingend im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, da sonst ein Verstoß gegen das Wasserrecht vorliegt.

3.7 Naturhaushalt

3.7.1 Wasserhaushalt

Belastungen des Grundwassers sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die Grundwasserströmung verläuft nach Nordost in Richtung Fulda.

Der höchste gemessene Grundwasserstand wurde im Jahr 2001 ermittelt und lag bei ca. 135m NHN. Das entspricht rund drei Meter unterhalb der Straßenoberkante Ellenbacher Straße, oder rund 1,5m unterhalb der Geländeoberkante des Plangebietes.

3.7.2 Boden und Altlasten

Im Bodenviwer des Landes Hessen ist das Plangebiet als künstlich verändertes Gelände dargestellt. Die umliegenden Bodenarten sind lehmig oder leicht sandige Lehme, so dass davon auszugehen ist, dass die natürlichen Bodenarten im Plangebiet lehmig bis sandig-lehmig sind.

Unter dem Oberboden und Auffüllungen aus einem Gemisch aus Oberboden, Ziegel- und Kalksteinbruch lagert eine mehr als einen Meter mächtige Lößlehmauflage mit Tonanteilen.

Ob eine Mulden-Rigolenversickerung mit vorheriger Abreinigung möglich und genehmigungsfähig ist, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Altlasten, Altablagerungen bzw. altlastenverdächtige Flächen sind beim Umweltamt der Stadt Kassel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Eine Altlastverdachtsfläche im direkten Umfeld ist für die Liegenschaft Ellenbacher Straße 10 verzeichnet. Es handelt sich dabei um die ehemalige „Schmidt'sche Heißdampf“ (jetzt Alstom). Ein konkreter Handlungsbedarf besteht nicht. Die Liegenschaft wird nur aufgrund der Nutzungsart im Verdachtsflächenkataster geführt.

Eine Altlast liegt weiter westlich auf den Flächen des Müllheizkraftwerkes der MHKW Kassel GmbH in der Straße „Am Lossewerk“, Nr. 8-10. Auswirkungen von der Altlast ausgehend auf den Grundwasserhaushalt oder den Boden des Plangebietes sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

3.7.3 Artenschutz und Eingriffsregelung

Aufgrund der Innerortslage und dem rechtskräftigen Bebauungsplans VII / 30 „Ellenbacher Straße“ reicht eine Beschreibung der bestehenden Vegetation und der Nutzungen als Berücksichtigung der Umweltbelange weitgehend aus.

Da die Regelungen des beschleunigten Verfahrens in Anspruch genommen werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der plane-

rischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Verfahrensschritte, die aufgrund des Artenschutzes erforderlich sind, bleiben von diesen Vereinfachungen unberührt. Entsprechend wurde die Bestandssituation erfasst und bewertet. Im Frühjahr 2014 wurde das Plangebiet systematisch auf Brutvogel-, Fledermaus-, und Reptilienvorkommen abgesucht, wie nachfolgend dargestellt.

Das Ergebnis der faunistische Untersuchungen / des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt.

3.7.4 Lebensräume und Artenschutz

Das Plangebiet ist nach allen Seiten von baulichen Nutzungen und Straßen umschlossen.

Eine Baumhecke als Sukzessionsgehölz aus dichten Gebüsch und mittelgroßkronigen Bäumen sowie ausdauernde Ruderalfluren sind die einzigen Biotoptypen im Gebiet.

Zurzeit wird die Fläche weder genutzt noch gärtnerisch gepflegt. Die ehemalige Spielwiese stellt heute eine ausdauernde Ruderalflur auf nährstoffreichem Standort dar. Die pflanzliche Artenvielfalt ist relativ gering mit kennzeichnenden Arten wie Große Brennnessel, Knäuelgras, Quecke, Glatthafer, ferner Wegdistel, Kleb-Labkraut, Wiesenlabkraut, Zaunwicke, Gundermann und im Blühaspekt das Wiesenschaumkraut.

Die Vegetationsdecke ist hochwüchsig und dicht geschlossen.

Aus der Baumhecke im Süden greift Gehölzsukzession mehr oder weniger weit ins Plangebiet über (Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Hybridpappel u.a.).

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes verläuft eine etwa 1 m hohe Böschung. Sie ist sonnenexponiert, wird teilweise aber von Gehölzen beschattet. Als Teil der Wohnanlage wird sie regelmäßig gemäht.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebiets umfasst nur wenige jüngere Bäume mit einem Stammumfang (SU) in 1 m Höhe bis ca. 1,5 m. Der Totholzanteil in den Baumkronen ist sehr gering. Baumhöhlen sind nicht vorhanden.

Die vorhandene Vegetation geht geschlossen auf anthropogene Einwirkungen und Überformungen zurück.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes stehen einige großkronige Altbäume. Auch in diesen ist der Totholzanteil gering. Rindenspalten oder kleinere Höhlungen sind vorhanden.

Das Plangebiet ist mehreren Störungen ausgesetzt. Die Dresdener Straße ist eine Quelle für starken Lärm und Bewegungsunruhe. Im angrenzenden Wohngebiet an der Spangenberger Straße werden Hauskatzen gehalten,

die das Plangebiet durchstreifen.

Der Prüfumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst vorrangig die europäisch geschützten Arten nach Anhang IV der Flora-Faun-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSRL).

In die Betrachtung einbezogen werden auch geschützte bzw. bestandsgefährdete Arten, die nicht den EU-rechtlichen strengen Schutz genießen.

Als für das Plangebiet relevant wurden insbesondere die Taxa Fledermäuse, Vögel und Kriechtiere (Zauneidechse) untersucht.

Fledermäuse

Es wurden im Untersuchungszeitraum Flugaktivitäten der Fledermausarten: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) festgestellt. In der Ausflughphase der Fledermäuse wurden keine Hinweise darauf gefunden, dass einzelne Bäume oder Gebäude im Untersuchungsgebiet ein Quartier für eine Fledermausgruppe beherbergen könnte. Vom Großen Abendsegler und der Fransenfledermaus gab es jeweils nur eine Lautaufzeichnung. Diese zeigen Überflüge oder kurze Aufenthalte zur Kontrolle des Nahrungsangebots an.

Das Plangebiet stellt somit zumindest ein Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus als der häufigsten einheimischen Fledermausart sowie für die Rauhauffledermaus dar. Eine überragende Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für einzelne Fledermausarten ist nicht anzunehmen - aufgrund des großen Aktionsradius der meisten Arten und aufgrund der Kleinheit des Plangebiets.

Vorkommen von Tagesquartieren einzelner Tiere in Rindenspalten oder kleineren Höhlungen an Bäumen innerhalb des Plangebiets sind sehr unwahrscheinlich. Fortpflanzungsquartiere und Winterquartiere sind auszuschließen, da die betreffenden Biotopstrukturen für Fledermäuse fehlen.

Vögel

Das Plangebiet und sein Umfeld wird durch Einzelbäume, Hochstaudenfluren und dichten Gehölzbestände reich strukturiert. Es besteht ein hohes Potenzial für Baum- und Gebüschbrüter siedlungsnaher Gärten und Parkanlagen. Insgesamt wurden aus dieser Gilde 10 Brutvogelarten festgestellt.

Grünling, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Amsel.

Sämtliche der festgestellten Arten sind als potenzielle Brutvögel des Plangebiets zu betrachten. Keine der Brutvogelarten ist EU-rechtlich streng geschützt.

Das Plangebiet wird von einigen weiteren Vogelarten als Nahrungshabitat aufgesucht (Rabenkrähe, Star, Haussperling), darunter die streng geschütz-

te Art Haussperling mit einer Gruppe von drei bis vier Tieren.

In der Summe wurden im Untersuchungsgebiet 13 Vogelarten festgestellt. Die Zahl der Brutvogelarten ist in Anbetracht der geringen Flächengröße und der sonstigen Rahmenbedingungen angemessen.

Reptilien

Als eine potenzielle Reptilienart ist für das Plangebiet die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Betracht zu ziehen. Bei der Untersuchung wurden keine Befunde zu dieser Tiergruppe gemacht. Das Potenzial für ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet und auf den angrenzenden Bahnflächen ist als gering gut zu bewerten.

Sonstige Arten und zu erwartende Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet finden sich Biotoptypen, Biotopstrukturen und sonstige Rahmenbedingungen, die in siedlungsnahen Gärten, Parks oder Brachen allgemein häufig zu finden sind.

Entsprechend ist das Potenzial für ein reproduktives Vorkommen geschützter Arten aus weiteren Organismengruppen gering. Vorkommen streng geschützter Arten, wie Haselmaus oder aus der Gruppe xylobionter (= holzbesiedelnde) Käfer sind auszuschließen.

Bei einer Realisierung des Bebauungsplans wird im ungünstigsten Fall auf etwa 0,35 ha Fläche die vorhandene Vegetation beseitigt. Die angrenzenden im Hinblick auf die Artenvielfalt relativ wertvollen Gehölzflächen bleiben davon unbeeinflusst. Die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz, wie:

- Zugriffsverbote,
- Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte

sind in Bezug auf die Entwicklung des Gebietes zu verneinen, da im Sinne dieses Gesetzes streng geschützte Arten im Gebiet nicht vorhanden sind, bzw. wie im Fall der Nahrungsgäste unter den Vögeln und Fledermäusen, sich durch Flucht entziehen können.

3.7.5 Klima

In der Klimafunktionskarte des Klimagutachtens von 1999 (Zweckverband Raum Kassel (ZRK)) ist der Planbereich als ein Relikt einer Luftleitbahn (Zone I) entlang der Dresdener Straße sowie als eine Fläche mit klimaökologischen Ausgleichspotenzialen (Zone III) dargestellt. Umnutzungen der

Bestandssituation sind nicht zwingend auszuschließen, sofern klimafunktionale Zusammenhänge in der Planung berücksichtigt werden.

In der Klimabewertungskarte des ZRK ist das Plangebiet als Fläche der aktiven Mischklimate dargestellt. Mischklimate sind z. B. auch Ausgleichszonen aufgrund lokaler Zirkulationen.

Eine Bebauung der Fläche sollte aus klimaökologischen Gründen vermieden werden, damit die Oberflächenrauigkeit nicht erhöht wird, so die pauschale Aussage im Rahmen des Gutachtens für die Gesamtstadt Kassel und das Umland.

Bei Betrachtung des Plangebietsumfeldes fällt auf, dass rund um das unbebaute Plangebiet Bebauung und dichter Gehölzbewuchs vorhanden ist. Die Höhe und Breite der vorhandenen Bebauung reicht von wenigen Metern bis zu weit mehr als 10 Meter.

3.7.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist anthropogen überformt. Der Freiraum ist Teil des industriell-urbanen Raumes. Die Lindenzeile (Beuys-Bäume) mit dem Grünstreifen ist von großer Leitwirkung und grünordnerisch prägendes Element des Raumes.

3.7.7 Kulturgüter

Das Vorhandensein von Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

Südlich des Plangebietes, entlang der Dresdener Straße verläuft eine Baumzeile aus Linden als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen“.

Die Baumzeile wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4 Geplante Entwicklung

4.1 Vorhaben und Nutzung

Die planerische Konzeption sieht vor, im Geltungsbereich eine Mischnutzung zu ermöglichen. Einerseits ist es Zielstellung, zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet an der Spangenberg Straße städtebaulich und planungsrechtlich zu vermitteln.

Andererseits soll mit der Festsetzung eines Mischgebietes der Flächenentwicklung ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden, da aus städtebaulicher Sicht keine ausgeprägte Nutzungspräferenz verfolgt wird.

Die beiden möglichen Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe stehen damit gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören und eine Wohnnutzung muss einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet.

Das Mischgebiet stellt eine Potenzialfläche für Neu- oder Umsiedlungen von Betrieben dar. Gerade im Zusammenhang mit den vorhandenen Betrieben im direkten Umfeld (z.B. südl. der Dresdener Straße) ergibt sich aufgrund der Fühlungsnähe eine besondere Entwicklungsoption. Aufgrund der leistungsfähigen Erschließung ist für gewerbliche Betriebe eine besondere Standortgunst gegeben. Eine Nutzung der Fläche als Wohnstandort wird als möglich erachtet, wenngleich aufgrund der Insellage und der geringen Gemeinbedarfsangebote eine nur mäßige Attraktivität hierfür gegeben ist.

Nutzungen, die städtebauliche Auswirkungen verbunden mit sogenannten „trading-down-Effekte“ haben, wie sie mit der Ansiedlung von Vergnügungstätten einhergehen können, werden aus dem Mischgebiet ausgeschlossen. Damit wird eine nachteilige Veränderung der Attraktivität des Standortes besonders für Wohnnutzungen und kleinere Dienstleistungsbetriebe verhindert, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Trassen für

- Verkehr
- Energieversorgung
- Trinkwasserversorgungsleitungen (Löschwasser)
- Abwasserkanalisation,

und ist somit bereits aus dem Bestand heraus sichergestellt.

Dieser Erschließungsvorteil begünstigt die Entwicklung der Fläche.

4.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten Bereich von Kassel und ist Teil

einer historisch gewachsenen Gemengelage.

Die Immissionswerte nach DIN 18005 sind im vorliegenden Fall überschritten. Die Tagwerte werden nach den Lärmkartierungen des Landes Hessen um bis zu 10dB(A) überschritten. Die Nachtwerte werden nach den Lärmkartierungen des Landes Hessen um bis zu 15dB(A) überschritten.

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für sensible Nutzungen (Wohnen) soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann bei Neuplanungen im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sind zumeist nicht mit einer räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen in Einklang zu bringen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Sofern eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, sind also aktive oder passive Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen. Das vorgesehene Mischgebiet soll neben dem hier zulässigen Gewerbe auch Wohnnutzung ermöglichen.

Insbesondere für die Wohnnutzung sind Maßnahmen vorzusehen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen. Aber auch für die gewerblichen Nutzungen sind Maßnahmen vorzusehen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gerecht werden.

Dennoch sind im vorliegenden Fall erhebliche Gründe vorhanden, die im Zuge der Abwägung eine Überwindung der Lärmproblematik eröffnen:

Um den Konflikt zu bewältigen, wurde überlegt, eine Lärmschutzwand entlang der Dresdener Straße zu errichten. Dies ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen zu verwerfen. Das durch die vorhandene Lindezeile als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen“ gezeichnete Weichbild der Dresdener Straße würde durch ein Lärmschutzbauwerk konterkariert.

Unter einer Lärmschutzwand würde das Ortsbild und die gestalterische Qualität des öffentlichen Straßenraumes erheblich leiden. Das hinter einer Lärmschutzwand zu entwickelnde Mischgebiet würde abgewandt und abgeschirmt wirken, was dem eher vitalen Charakter eines Mischgebietes nicht entspricht.

Aus diesen Gründen sollen passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen. Wenn, wie in diesem Fall, das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Danach sind für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten, welche sich aus den ermittelten Lärmpegelbereichen für die geplante Bebauung ergeben.

Mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen wird ein ausreichender Luftaustausch (Frischluftzufuhr) gewährleistet. Nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ist ein ungestörter Schlaf bei Mittelungspegeln zwischen 25–30 dB(A) (am Ohr des Schlafers) möglich. In den Mittelungspegel gehen Stärke und Dauer jedes Einzelgeräusches während eines bestimmten Beurteilungszeitraumes ein. Der Innenraumpegel (Beurteilungspegel) bezieht sich auf den Schallpegel, der durch Geräusche, die trotz Dämmung durch die Außenbauteile von außen in den Raum eindringen, verursacht wird.

Alternativ zu schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen kommen spezielle Fensterkonstruktionen – im Wesentlichen verschiedene Arten von Kastenfenstern, Fenster mit Lüftungsklappen und schallgedämmten Laibungen bzw. Öffnungsbegrenzern o.ä. – in Betracht, welche einen ausreichenden Schallschutz auch bei gekipptem Fenster ermöglichen. Als weitere bauliche Maßnahmen, die schalldämmend wirken können, sind beispielsweise Loggien oder verglaste Wintergärten zu nennen.

Auch für die „Außenwohnbereiche“ werden lärmschützende Maßnahmen vorgesehen, so dass zumindest jeder Wohnung ein geschützter und regelmäßig aufzusuchender Außenwohnraum zugeordnet werden kann.

Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Hinweise zum Lärmschutz bei gewerblichen Nutzungen geben folgende VDI-Richtlinien bzw. DIN-Normen:

1. Nach der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 3 „Beurteilung von Lärm am Arbeitsplatz unter Berücksichtigung unterschiedlicher Tätigkeiten“ sollten als messbare Einflussgrößen folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

70 dB(A) bei einfachen oder überwiegend mechanisierten Bürotätigkeiten und vergleichbaren Tätigkeiten, 55 dB(A) bei überwiegend geistigen Tätigkeiten.

2. In der DIN EN ISO 11690-1 „Richtlinien für die Gestaltung lärmarmer maschinenbestückter Arbeitsstätten; Teil 1: Allgemeine Grundlagen“ (Abschnitt 7.1 der DIN EN ISO 11690-1) werden folgende Zielwerte empfohlen:

a) in industriellen Arbeitsstätten: < 80 dB(A)

b) für routinemäßige Büroarbeit: < 55 dB(A)

c) für Tätigkeiten, die besondere Konzentration verlangen: < 45 dB(A).

Es ist somit von einem Standard von 55 dB(A) (oder weniger) für Büronutzungen auszugehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies der Maßstab für den baulichen Schallschutz.

Dies bedeutet, dass Lärmschutzfenster der jeweiligen Schallschutzfensterklasse mit kontrollierter Belüftung realisiert werden müssen. Bei sehr hohen Außenlärmpegeln kann es notwendig werden, zusätzliche Maßnahmen in Form von z.B. Vorhangfassaden vorzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung durch planerische bauliche Schallschutzmaßnahmen, hier insbesondere für die Aufenthaltsräume, wie z.B. Pausen- und Ruheräume und ihre Anordnung innerhalb des Gebäudes. Die Notwendigkeit im Bebauungsplan hierauf zu reagieren ist dann gegeben, wenn für die Berücksichtigung des Verkehrslärms die angegebenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind. Das ausschließliche Abstellen auf den Tagpegel ist vor dem Hintergrund der üblichen Arbeitszeiten, und nur diese muss die Bebauungsplanung berücksichtigen, gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die maßgeblich zur Konfliktlösung beitragen.

5 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die im vorangegangenen Kapitel benannten Planungsziele werden nachfolgend rechtlich definiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß §9 Absatz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §7 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet i. S. von § 7 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die nachfolgend genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind i.V.m. §1 (9) BauNVO aus Gründen des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung und dem Schutz und Erhalt des angrenzenden Wohngebietes:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ergibt sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang. Das Mischgebiet vermittelt im Sinne einer städtebaulichen Gliederung zwischen den gewerblichen Nutzungen im Westen und dem vorhandenen Wohngebiet WA nördlich der Spangenberg Straße.

Der Ausschluss von Nutzungen soll die Qualität des Gebietes und des angrenzenden Wohnstandortes erhalten und schützen, und absehbare Konflikte im Vorfeld minimierend steuern bzw. vermeiden.

Die Festsetzung ist darauf gerichtet, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern.

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Ausprägung Freizeit- und Unterhaltungsangebote unter Ansprache des Sex-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes anbieten, zum Beispiel Spielhallen, Wettbüros und Tanzlokale. Gleiches gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in der Randlage zu gewerblichen Bauflächen sich u. U. schleichend zu Vergnügungsstätten entwickeln.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung des Gebietes in Richtung eines „höherwertigen“ Mischgebietes zu steuern und um störende Geruchs-, Staub und Lärmemissionen zum Schutz der Wohnnutzung zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die gemäß §17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ, die überbaubare Grundstücksfläche mit den Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen.

Als Grundflächenzahl für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahl begrenzt den auf dem Baugrundstück zulässigen Gebäudeanteil. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) Satz 1.

Es sind

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine Einschränkung der Vorgaben aus der BauNVO ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 153 m NHN festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige, technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Begründung

Die maximal zulässige Höhe wird festgeschrieben, um eine Staffelung der Dachlandschaft und Gebäudehöhen insbesondere zu der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung zu ermöglichen.

Damit beträgt die zulässige Gebäudehöhe ca. 15m über Straßenniveau der Ellenbacher Straße im festgesetzten Einfahrtsbereich zu dem Baugebiet.

Dort beträgt die Straßendeckenhöhe 138 m NHN.

5.3 Bauweise

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Bauweise leitet sich aus der direkten Umgebungsbebauung ab.

Stellung baulicher Anlagen – Hauptbaukörper

Die Stellung des Hauptbaukörpers hat wie im Plan festgelegt zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen bis zu 10 Grad hiervon sind ausnahmsweise zulässig.

Die Abweichung wird bei dreieckigen oder polygonalen Gebäuden gemessen an der Fassade, die der Dresdener Straße zugewandt ist.

Begründung

Die Bauweise ist stadtgestalterisch begründet und leitet sich aus der direkten Umgebungsbebauung ab. Die Festsetzung dient zudem der Abschirmung der schutzbedürftigen Wohnnutzung gegenüber Lärm und anderen Immissionen von der Dresdener Straße.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen Baufläche des Mischgebietes und der Baugrenze beträgt allseits fünf Meter. Die so entstehende Vorgartenzone ist von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 Metern zu den Nachbargrundstücken, um ausreichend Abstand zur Wohnbebauung im Nordosten zu halten und andererseits den offenen, grünteprägteten Charakter der Dresdener Straße zu erhalten.

Trotz des Abstandes von 5 Metern zur Grundstücksgrenze bleibt die Ausschöpfung der GRZ von 0,6 möglich.

5.5 Flächen für Nebenanlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der zum Bauantrag gültigen Form.

Begründung

Mit dieser Festsetzung sollen die städtebaulich gestalterisch wirksamen Vorflächen und Vorgartenbereiche von anderen Nutzungen freigehalten werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sonstige Sicherungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Im Bereich dieser Rechte dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die den Zugang zu Ver- und Entsorgungsleitungen behindern. Die Errichtung von Stellplätzen oder Zuwegungen und Zufahrten ist davon ausgenommen.

Die im Plan mit einer eingeschriebenen „L“ bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten eines Versorgers gesichert.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung des öffentlichen Mischwasserkanals DN 1200, der aus der Ellenbacher Straße kommt und das Gebiet im Norden quert.

5.7 Immissionsschutz

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. Loggien bzw. Wintergärten), muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Da die Tagpegel im Gebiet zwischen 60 und 70 dB(A) liegen und der Tagwert bei Wohnnutzung nicht unbeachtlich ist, wird folgendes festgesetzt, um zumindest einen geschützten Außenbereich je Wohnung zu ermöglichen:

- 2) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der

Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Es sind durchgesteckte Wohnungen zu errichten, damit zumindest ein Außenwohnraum auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist.

- 3) Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Aussentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Der Nachweis der Einhaltung der Lärmwerte ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Begründung:

Siehe unter 4.3.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

5.8.1 Befestigung der Stellplätze

Stellplätze, die nicht überbaut sind, sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Begründung:

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien bei nicht überbauten Stellplätzen dient der Rückhaltung von Niederschlägen und der Minderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, ab einer Größe von 10 m², sind zu mind. einem Drittel extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Begründung:

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Niederschlägen und der Minderung des Flächenabflusses. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Für je 400m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung der Freiflächen und der Verbesserung des Kleinklimas.

Begründung:

Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen dienen als Ersatzmaßnahmen und der Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und der Schaffung eines positiven Erscheinungsbildes des Baugebietes. Aufgrund der Stadteinfahrtssituation ist die Förderung des grünbetonten Erscheinungsbildes der Dresdener Straße von besonderer stadtgestalterischer Bedeutung.

Bäume und Gehölze dienen der Tierwelt als Rückzugsraum und der Schaffung eines angenehmen Kleinklimas.

5.9 Festsetzungen nach Landesrecht

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 Hessische Bauordnung (HBO)

Begründung allgemein

Städtebauliche Qualitäten sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere durch die Bauweise und die Gebäudehöhe bestimmt werden.

Dennoch sind gestalterische Festsetzungen erforderlich, wenngleich sie auf ein Mindestmaß reduziert bleiben.

So werden Festsetzungen zur Einfriedung, zu Werbeanlagen und zu Standplätzen von Abfallbehältern getroffen. In diesem Zusammenhang sind Festsetzungen zu Werbeanlagen, über deren Standort und deren Fernwirkung, erforderlich. Einerseits, um dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung gerecht werden zu können, andererseits um nicht durch übermäßige Werbeanlagen den fließenden Verkehr auf der Dresdener Straße zu beeinträchtigen.

5.9.1 Einfriedungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 2 m begrenzt. Damit kann dem Sichtschutz und dem Sicherheitsanspruch Rechnung getragen werden. Zulässig sind Laubgehölzhecken oder Zäune aus durchbrochenen Materialien.

5.9.2 Standplätze von Abfallbehältern

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufrieden, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, Abfallstandplätzen in die Gebäude zu integrieren.

5.9.3 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. auf eigenem Grundstück und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist nur 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine Sammelwerbeanlage für alle im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden im Einfahrtsbereich der Ellenbacher Straße auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von jedweder Fernwirkung über das Gebiet hinaus, ist die Anordnung von Werbeanlagen in Überdachmontage unzulässig.

Werbeanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Werbepylone sind unzulässig.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

5.10.1 Bauverbotszone gemäß Hessischem Straßengesetz

Die Bauverbotszone gemäß §23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz entlang der Dresdener Straße beträgt 15m.

Hinweis: Das Plangebiet ragt nicht in die Bauverbotszone hinein.

5.11 Hinweise

5.11.1 Oberbodenschutz

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

5.11.2 Versickern von Regenwasser

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 138 und dem Merkblatt M 153 anzustellen.

Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

5.11.3 Nutzung von Niederschlagswasser

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 – 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

5.11.4 Nutzung von Solarenergie

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Solarenergie durch Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

5.11.5 Vorschlagliste 1 – Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birnbäum	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Qualitäts- und Größenbindung min.: Hochstamm 3 x v. StU 14/16 cm

5.11.6 Vorschlagliste 2 – Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crateagus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ...

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualitäts- und Größenbindung min.: 3 x v. 100/125 cm.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen sind nicht zu erwarten. Es kann eine leichte Verbesserung der Immissionssituation für die Bewohner der Ellenbacher Straße 19 und 23 angenommen werden.

Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche derzeit nicht genutzt wird.

6.2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt Kassel sind gering, da die Fläche bereits erschlossen ist.

7 Verfahren

Chronologischer Verfahrensablauf

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4 Abs 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Die formelle Einleitung des Planverfahrens erfolgt mit dem Aufstellungs-, entwurfs- und Offenlagebeschluss.

8 Strukturdaten / Flächenstatistik

Gesamtfläche Plangebiet: 3.452 m²

Mischgebietsfläche (MI): 3.452 m²

GR max. (Gebäude): 2.071 m²

Aufgestellt Kassel, den 30. Mai 2014	
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Planungsbüro Dittmann + Komplizen Landschaftsarchitektur Frankfurt /M. Kassel
Carl Flore	gez. Dittmann

9 Rechtsgrundlagen + Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl I S. 622)
4. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl S. 218)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
6. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010
Stand: geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

9.2 Literatur

7. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ samt Beiblatt 1; Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin
8. Franz, Dr., Ökologie und Landschaftsplanung;
Faunistische Untersuchungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan VII / 30 'Ellenbacher Straße', 1. Änderung, 2014
9. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010; Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg
10. Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt Stadt Kassel / Kreis Kassel (Süd) Ausgabe 2010; Hrsg.: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden

1 Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß §9 Absatz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §7 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet i. S. von § 7 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die nachfolgend genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind i.V.m. §1 (9) BauNVO aus Gründen des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung und dem Schutz und Erhalt des angrenzenden Wohngebietes:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die gemäß §17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ, die überbaubare Grundstücksfläche mit den Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen.

Als Grundflächenzahl für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahl begrenzt den auf dem Baugrundstück zulässigen Gebäudeanteil. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) Satz 1. Es sind

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 153 m NHN festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige, technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

1.3 Bauweise

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen Baufläche des Mischgebietes und der Baugrenze beträgt allseits fünf Meter. Die so entstehende Vorgartenzone ist von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der zum Bauantrag gültigen Form.

1.6 Immissionsschutz

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB und §81 Abs. 2 HBO

1) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. Loggien bzw. Wintergärten), muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Es sind durchgesteckte Wohnungen zu errichten, damit zumindest ein Außenwohnraum auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist.

3) Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Aussentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Befestigung der Stellplätze

Stellplätze, die nicht überbaut sind, sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

1.7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, ab einer Größe von 10 m², sind zu mind. einem Drittel extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

1.7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Für je 400m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung der Freiflächen und der Verbesserung des Kleinklimas.

2 Festsetzungen nach Landesrecht

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

2.1 Einfriedungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 2 m begrenzt. Damit kann dem Sichtschutz und dem Sicherheitsanspruch Rechnung getragen werden. Zulässig sind Laubgehölzhecken oder Zäune aus durchbrochenen Materialien.

2.2 Standplätze von Abfallbehältern

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufrieden, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Hinweis: Empfohlen wird die Integration von Abfallplätzen in die Gebäude.

2.3 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. auf eigenem Grundstück und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ausnahmsweise kann eine Sammelwerbeanlage für alle im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden im Einfahrtsbereich der Ellenbacher Straße auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von jedweder Fernwirkung über das Gebiet hinaus, ist die Anordnung von Werbeanlagen in Überdachmontage unzulässig.

Werbeanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Es ist nur 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbepylone sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 23 Abs. 1 Hessische Straßengesetz (HStrG)

Die Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 Hessische Straßengesetz (HStrG) entlang der Dresdener Straße beträgt 15 m. Die Bauverbotszone ist im Plan nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ragt nicht in die Bauverbotszone hinein.

4 Hinweise

4.1 Oberbodenschutz

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

4.2 Versickern von Regenwasser

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 138 und dem Merkblatt M 153 anzustellen. Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

Die erforderlichen Maßnahmen und Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

4.3 Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß §20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.

4.4 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

4.5 Gesamtkunstwerk 7.000 Eichen

Die Alleebäume entlang der Dresdener Straße sind Teil des Gesamtkunstwerkes '7.000 Eichen' von J. Beuys und sind gemäß §2 HDSchG geschützt.

4.6 Nutzung von Niederschlagswasser

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 - 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

4.7 Nutzung von Solarenergie

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Solarenergie durch Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

4.8 Vorschlagliste 1 - Einheimische und standortgerechte Bäume

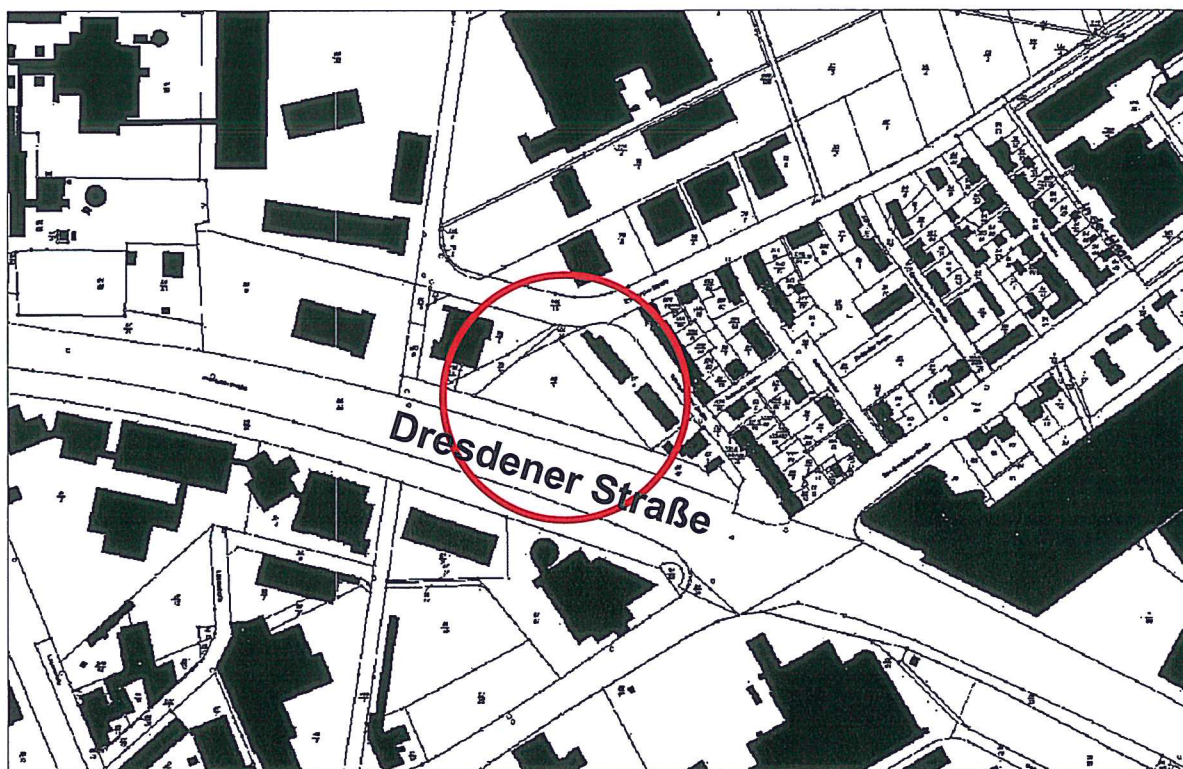
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

Qualitäts- und Größenbindung min.: Hochstamm 3 x v. StU 14/16 cm

4.9 Vorschlagliste 2 - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crateagus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Qualitäts- und Größenbindung min.: 3 x v. 100/125 cm.



Bebauungsplan

Nr. VII / 30 "Ellenbacher Straße" 1. Änderung (Entwurf)

Maßstab: 1 : 1.000

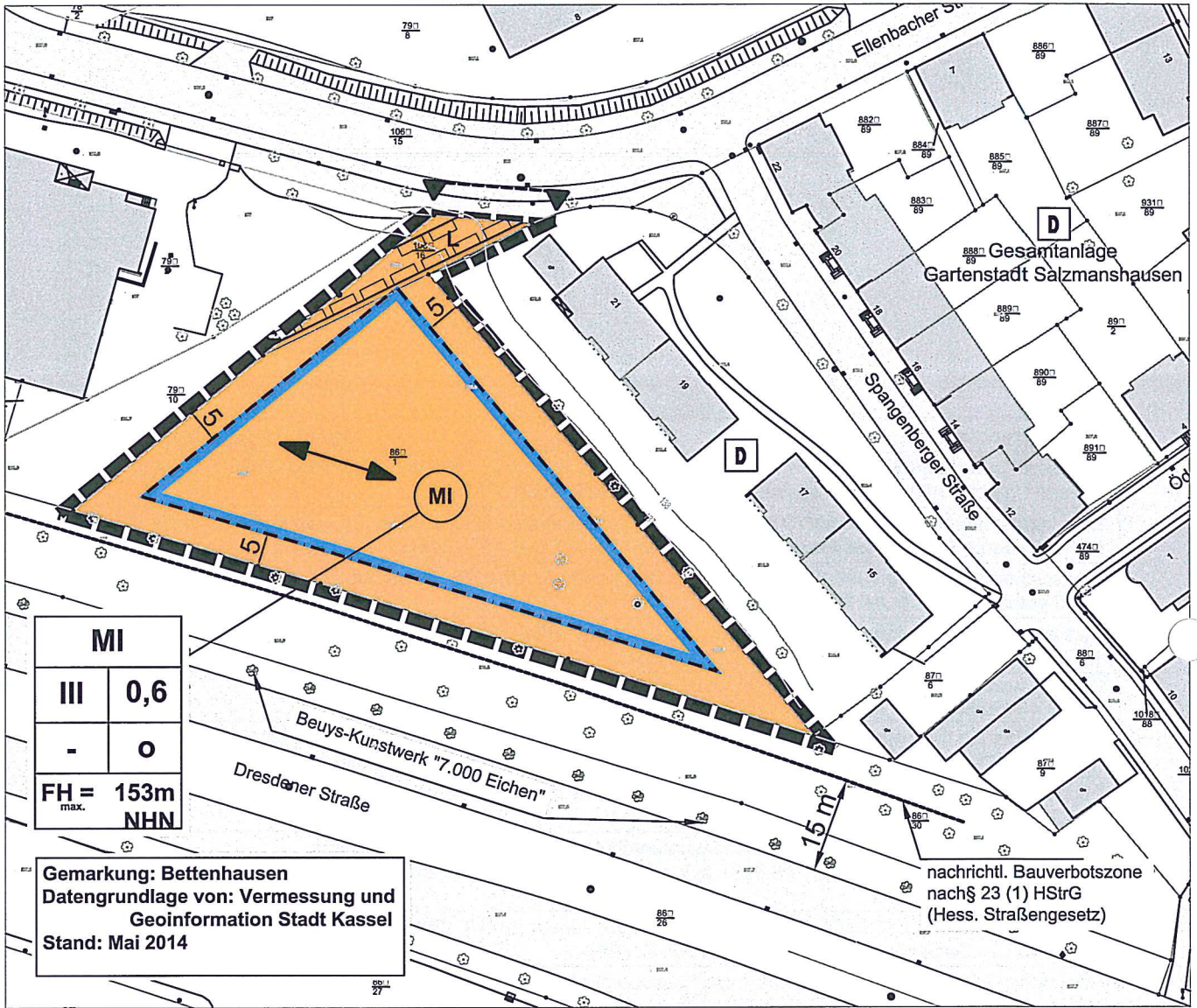
Datum: 24.05.2014

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

DITTMANN + KOMPLIZEN
Landschaftsarchitektur
Kassel . Frankfurt am Main

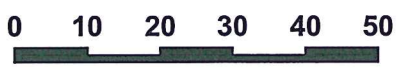
Rechtsgrundlagen	Stand: Oktober 2013
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).	
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).	
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).	
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458).	
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).	
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).	
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).	
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).	
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).	
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.	



MI	
III	0,6
-	o
FH = 153m max. NHN	

Gemarkung: Bettenhausen
 Datengrundlage von: Vermessung und
 Geoinformation Stadt Kassel
 Stand: Mai 2014

nachrichtl. Bauverbotszone
 nach § 23 (1) HStVG
 (Hess. Straßengesetz)



Der Plan ist genordet. Norden liegt am oberen Blattrand.

Bebauungsplan
Nr. VII / 30
"Ellenbacher Straße"
1. Änderung
(Entwurf)

Maßstab: 1 : 1.000

Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 Abs. 3, Abs. 6, §7 BauNVO



Mischgebiet mit Einschränkungen (MI) (§7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO - 20 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl GRZ (19 BauNVO) als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe: Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Ellenbacher Straße in dem Abschnitt an den der Geltungsbereich angrenzt

Nutzungsschablone:

Erläuterung	
Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Dachform	Bauweise
Firsthöhe als Höchstmaß	

Beispiel	
MI	
III	0,6
-	o
FH = 153m max. NHN	

3. Bauweise, Baugrenze

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen, Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträger belastete Fläche

6. Sonstige Planzeichen

(§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Nach Denkmalrecht als Gesamtanlage geschütztes Gebäudeensemble "Gartenstadt Salzmannshausen"



nachrichtl. Bauverbotszone nach § 23 (1) HStrG (Hess. Straßengesetz)

Hinweise

"Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Entlang der Dresdener Straße stehen Bäume aus dem Gesamtkunstwerk.

Planunterlage

- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Bestand Bäume, Sträucher und Gehölze
- Zaun
- Höhenpunkt m. ü. NHN (Normalhöhennull)
- Höhenlinie m. ü. NHN
- Bestand Gebäude / Hausnummer
- Böschung
- Stützmauer, Mauer
- Kanaldeckel, Gully

Bebauungsplan

Nr. VII / 30

"Ellenbacher Straße"

1. Änderung

(Entwurf)

Vorlage Nr. 101.17.1391

14. Juli 2014
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“, 1. Änderung, wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist der Ausbau des Hotelstandortes 'La Strada' an der Raiffeisenstraße auf der rückwärtigen Seite. Für diese Maßnahmen sind eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' und eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich, da die geplanten Maßnahmen u.a. außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen sind. Die Neubaumaßnahmen umfassen eine Grundfläche von ca. 660 qm, so dass zukünftig das Hotel La Strada insgesamt eine Gebäudegrundfläche von ca. 8.000 qm und eine Geschossfläche von insgesamt ca. 29.280 qm aufweisen wird. Hinsichtlich der Art und des Maßes der geplanten Bebauung ist eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung gegeben.

Alle Kosten für Planungen, evtl. Gutachten, notwendige Erschließungskosten und Begrünungsmaßnahmen trägt die Projektträgerin.“

Dem Ortsbeirat Südstadt wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 10.06. 2014 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.06.2014 und 14.07.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Übersichtsplan (Anlage 1 A), die Begründung (Anlage 2), die Festsetzungen durch Text (Anlage 3) sowie eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 4) sind beigefügt

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 24 'Raiffeisenstraße' – 1. Änderung
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Erläuterung

Auf Antrag der Projektträgerin, der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH (vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Herbert Aukam), vom 04.04.2014 soll der Bebauungsplan Nr. I/ 24 'Raiffeisenstraße' geändert werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen.

Die La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH beabsichtigt, ihren Hotelstandort 'La Strada' an der Raiffeisenstraße auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Neben einer Erweiterung des Speisesaals und der Aufwertung des angrenzenden Wellnessbereiches mit neuen vorgelagerten Wintergärten ist auch ein zusätzlicher Konferenzsaal mit ca. 500 qm als eingeschossiger Anbau vorgesehen. Für den Anbau des Tagungsraumes sind eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' hinsichtlich der Baugrenzen und des Leitungsrechtes sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 18/55 erforderlich, da die geplante Erweiterung zum großen Teil außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen ist. Die geplanten Neubaumaßnahmen umfassen eine Grundfläche von ca. 660 qm, so dass insgesamt zukünftig das Hotel La Strada eine Gebäudegrundfläche von ca. 8.000 qm und eine Geschossfläche von insgesamt ca. 29.280 qm aufweisen wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auch eine Anpassung der Festsetzungen an den mittlerweile realisierten Bestand, sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch bezüglich Erschließung und Bepflanzung.

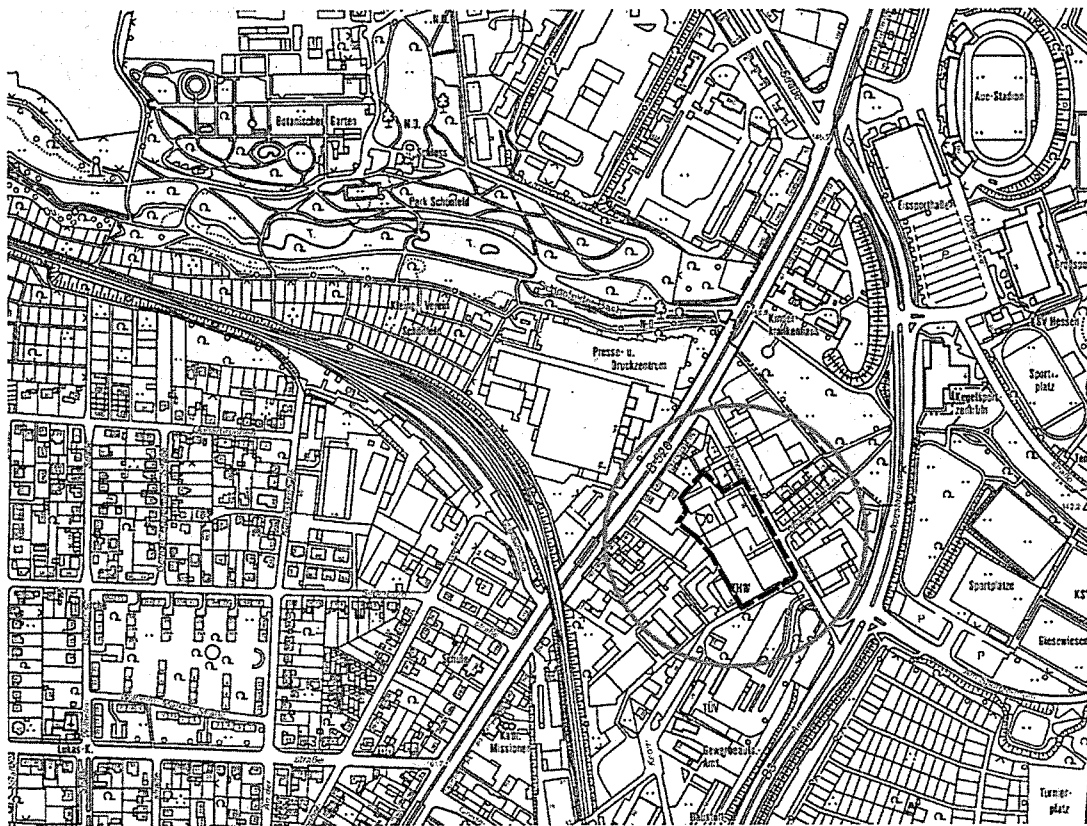
In der Gesamtbetrachtung des Hotelkomplexes La Strada mit dem direkt angrenzenden PreMotel liegt die im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche unter 20.000 qm. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum benachbarten PreMotel wurde eine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG für den gesamten Hotelkomplex durchgeführt. Die Vorprüfung hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Aus den nunmehr geplanten Erweiterungsvorhaben ergibt sich kein Sachverhalt, der eine erneute Prüfung der UVP-Pflicht begründet. Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Hotelstandortes.

Alle Kosten für Planungen, evtl. Gutachten bzw. ggf. notwendige Erschließungskosten und Begrünungsmaßnahmen trägt die Projektträgerin. In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt die Projektträgerin, die Neubaumaßnahmen zeitnah zu realisieren. Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Projektträgerin, der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH.

gez.
Flore

Kassel, 27.05.2014



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



Abgrenzung Geltungsbereich, unmaßstäblich (Kartengrundlage: Vermessungsbüro Buck)

Kassel documenta Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I/24
'Raiffeisenstraße' - 1. Änderung
Stadtteil Südstadt**

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
Entwurf
Stand: 26. Mai 2014**

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

PLF

Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeberin / Projektträgerin:

La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH
Raiffeisenstraße 10
34121 Kassel
www.lastrada.de

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

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



Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.9985676-10
Fax: 0561.102979
mail@plf-kassel.de
www.plf-kassel.de

Inhaltsverzeichnis		
1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	7
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	Landschaftsplanung	11
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen	11
2.5	Luftreinhalteplanung	14
2.6	Bestehendes Planungsrecht	16
2.7	Schalltechnisches Gutachten	19
2.8	Satzungen	20
3.	Bestand	22
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	22
3.2	Erschließung und Verkehr	24
3.3	Natur- und Umweltschutz	27
3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	32
4.	Planvorhaben	33
4.1	Gebäude	34
4.2	Erschließung und Kfz-Stellplätze	36
4.3	Freiflächen und Bepflanzung	39
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	42
4.5	Flächenbilanz	42
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	45
5.1	Geltungsbereich	45
5.2	Art der baulichen Nutzung	46
5.3	Maß der baulichen Nutzung	46
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	48
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	49
5.6	Verkehrerschließung	49
5.7	Leitungsrecht	50
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	50
5.9	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	52
5.10	Passiver Schallschutz	53
5.11	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	54
6.	Auswirkungen der Planung	57
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	58
7.	Durchführung und Kosten	65
8.	Verfahren	65
9.	Rechtsgrundlagen	65
Anhang:	textliche Festsetzungen	

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH beabsichtigt, ihren Hotelstandort 'La Strada' an der Raiffeisenstraße auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Neben einer Erweiterung des Speisesaals und der Aufwertung des angrenzenden Wellnessbereiches mit neuen vorgelagerten Wintergärten ist auch ein zusätzlicher Konferenzsaal mit ca. 500 qm als eingeschossiger Anbau zur Erweiterung der Tagungskapazitäten vorgesehen.

Der geplante Konferenzsaal ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' für die die Erweiterung betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht bzw. die Erweiterung teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des v.g. Bebauungsplanes liegt.

Für die Umsetzung der geplanten Hotelerweiterung ist somit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/24 erforderlich. Ergänzend hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und der Investorin erarbeitet.

Der Bebauungsplan bzw. die Änderung erhält folgende Bezeichnung: "Bebauungsplan Nr. I / 24 'Raiffeisenstraße' – 1. Änderung". Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 18/54 und 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederzwehren mit einer Gesamtgröße von ca. 12.400 m².

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des Neubauvorhabens in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Positionierung und die Kubatur der geplanten baulichen Erweiterung wie aber auch die bauliche Dichte auf der Liegenschaft insgesamt.

Darüber hinaus sollen soweit erforderlich die Festsetzungen an den mittlerweile realisierten Gebäudebestand angepasst und die verkehrlichen Aspekte (Verbindung / Anbindung Tiefgarage, Mitarbeiter-Stellplätze und Parkmöglichkeiten für Gäste, Anlieferung) sowie die Gestaltung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen geregelt werden.

Die Projektträgerin

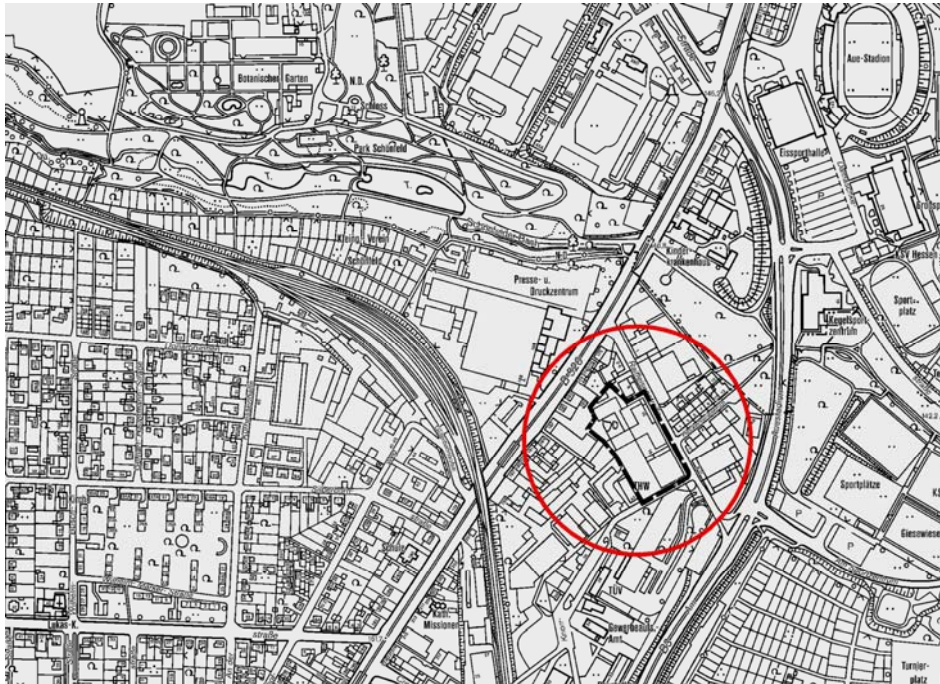
Die La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH als Bauherrin und Projektträgerin betreibt die sog. ‚Hotelwelt‘ am Standort in der Raiffeisenstraße.

Neben den stetig ausgebauten Übernachtungsmöglichkeiten in mehreren Kategorien stehen insgesamt rund 20 Tagungs- und Seminarräume unterschiedlichster Ausstattung sowie ein breites Wellness-Angebot zur Verfügung.

Eigentümer der Flächen ist Herbert Aukam, alleiniger Gesellschafter der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Südstadt' und befindet sich unweit von Auestadion / Eissporthalle und Park Schönfeld / Karlsaue - zwischen der Frankfurter Straße und dem Autobahzubringer 'Am Auestadion'.



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

Die Liegenschaft liegt an der Raiffeisenstraße und erstreckt sich von der Frankfurter Straße im Norden/Nordwesten bis zur Knorrstraße im Süden/Südosten. Sie umfasst insgesamt ca. 21.250 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den größten Teil des Flurstücks 18/54 sowie das Flurstück 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederzwehren (Postanschrift: Raiffeisenstraße 10).

Die nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 18/54 ist in der Größe des früheren Flurstücks 18/48 ausgenommen. Die hierfür festgesetzte Flächennutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 (Mischgebiet MI) soll unverändert bleiben. Die Grenze wird hier gebildet durch eine gedachte Linie zwischen der nördlichen Ecke des Flurstücks 18/36 zum Schnittpunkt der vorhandenen westlichen Kante des viergeschossigen Hotelgebäudes mit der Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 18/36 sowie durch die vorgenannte westliche Gebäudekante.

Der Geltungsbereich umfasst damit nur Flächen, über die die Projektträgerin bzw. Herr Aukam als Eigentümer verfügen kann.

Die Fläche beträgt zusammen etwa 12.400 m².

Damit überdeckt der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/24 nicht vollständig, bezieht aber darüber hinaus Flächen (des ehem. THW-Grundstückes) an der Knorr-

straße mit ein, für die bisher kein durch Bebauungsplan definierter planungsrechtlicher Rahmen existiert.



Abgrenzung Geltungsbereich

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Buck

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 12.400 m² aufweist. Die gesamte Hotel-Liegenschaft umfasst rund 21.250 m² westlich der Raiffeisenstraße (aus einer GRZ von 0.8 ergibt sich hier bei maximaler Ausnutzung eine überbaute Fläche von 17.000 m²).

Weil das Gesamtvorhaben jedoch den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr) überschreitet, wurde im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/50 ‚Raiffeisenstraße Hotels‘ (rechtskräftig seit August 2013) eine überschlägige Prüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurden keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen festgestellt, so dass eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich war.

Aus den nunmehr geplanten Erweiterungsvorhaben ergibt sich kein Sachver-

halt, der eine erneute Prüfung der UVP-Pflicht begründet.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

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

Insbesondere

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

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurden diese geprüft und inhaltlich im Bebauungsplan dokumentiert.

Die betroffenen **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden im April 2014 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Planung für die bauliche Erweiterung (Stand April 2014) erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange wie auch die relevanten Fachämter zu einem Erörterungstermin am 16.04.2014 eingeladen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand Mai 2014) berücksichtigt.

Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB soll parallel zur öffentlichen Auslegung im Sommer 2014 erfolgen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgt ein erstes Mal mit den hier vorliegenden Entwurfsunterlagen durch Information des Ortsbeirates 'Südstadt' im Rahmen einer öffentlichen Sitzung.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist ebenfalls für Sommer 2014 vorgesehen. Sie wird durch Aushang der Planunterlagen erfolgen.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

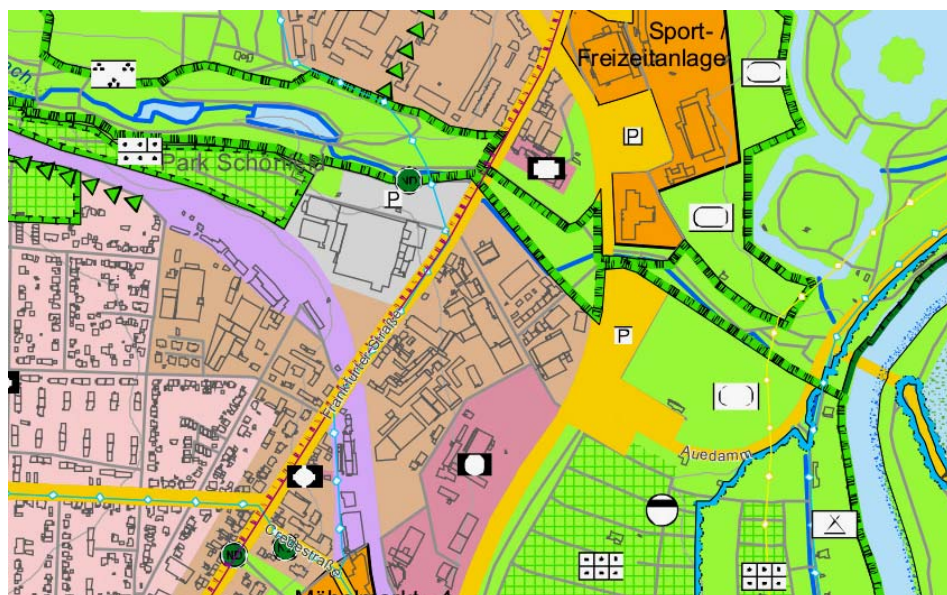
Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche des Stadtteiles Südstadt.

Der Landschaftsraum Karlsaue / Fuldaue - dargestellt als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug', zusätzlich überlagert durch die Kennzeichnung als 'Vorranggebiet mit besonderen Klimafunktionen' - liegt jenseits der Straße 'Am Auestadion' und ist von der Planung nach derzeitigem Ermessen nicht betroffen. Dies gilt auch für den Park Schönfeld, im RPN gekennzeichnet als 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' und 'Vorranggebiet mit besonderen Klimafunktionen'.

Der Autobahnzubringer 'Am Auestadion' ist als 'Bundesfernstraße mindestens vierstreifig - Bestand', die Frankfurter Straße ist im Bereich des Plangebiets als 'Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig - Bestand' dargestellt. Beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Ihre verkehrliche Funktion wird durch die Planung nicht verändert.

2.2 Flächennutzungsplanung

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



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Die gemischte Baufläche reicht im Nordwesten / Westen bis an die als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) mit Gleiskörper (für den ÖPNV) dargestellte Frankfurter Straße (B 520). Im Nordosten bildet die Grünzugverbindung Park Schönfeld - Karlsau die Begrenzung ('öffentliche Grünfläche' und 'Schutzgebiet nach Naturschutzrecht'), im Südosten die ebenfalls als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) dargestellte Straße 'Am Auestadion' (Autobahnzubringer, B 3).

Und im Süden - Bereich Knorrstraße - grenzt das Plangebiet an eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'öffentliche Verwaltung'.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung aus der gültigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann, da eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht zu befürchten ist. Der Standort eignet sich für eine Hotelnutzung - auch in dieser Größenordnung.

Die prinzipielle Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen scheint derzeit gegeben und wird durch die geplante neuerliche Erweiterung des Hotels nicht grundsätzlich verändert.

'Betriebe des Beherbergungsgewerbes' wie auch 'Schank- und Speisewirtschaften' sind den allgemein zulässigen Nutzungen sowohl in Mischgebieten nach § 6 BauNVO wie auch in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zuzurechnen.

Unabhängig von dem hier vorliegenden Verfahren hat der Zweckverband Raum Kassel - ausgelöst durch frühere Erweiterungen am Standort - ein Änderungsverfahren für den Hotelstandort eingeleitet.

Ziel dieser 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung 'SO-Hotel, Raiffeisenstraße' ist es, die zum Hotelkomplex gehörende Liegenschaft mit einer Fläche von rund 1,3 ha insgesamt von 'Gemischte Baufläche' in 'Sondergebiet Hotel' zu ändern.

Nachdem die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum von Mitte März bis Mitte April 2014 erfolgte, erfolgte der Feststellungsbeschluss auf der Verbandsversammlung am 14. Mai 2014.

Die darüber hinausgehende Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung soll auf der Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung erfolgen. Sie betrifft ausschließlich Teile des Flurstücks 18/55.

Das **Siedlungsrahmenkonzept** des Zweckverbandes Raum Kassel zeigt das Plangebiet als Fläche 'Siedlungsbestand'. In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist die Grünfläche - Bereich Park Schönfeld bis Karlsau - (dem Schönfelder Bach folgend) als eine 'wichtige Grünverbindung mit Bedeutung für das Ortsbild' dargestellt.

2.3 Landschaftsplanung

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

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

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

- Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig als 'Gewerbe- und Industrie-Fläche' gekennzeichnet
- Die Flächen südlich der Knorrstraße wie auch jenseits der Frankfurter Straße (Presse- und Druckzentrum der HNA) werden als 'öffentliche Gebäude / große private Verwaltungsgebäude' dargestellt.
- Eine Teilfläche auf der anderen Seite der Raiffeisenstraße (Bereich Heckerwiesenstraße) wird aufgrund der Baustruktur der Kategorie 'Blockrandbebauung' zugeordnet.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären. Baumpflanzungen sind vorgesehen in den Straßenräumen der Frankfurter Straße, der Raiffeisenstraße und der Knorrstraße.

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen im Plangebiet nicht vor.

In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist der Bereich Park Schönfeld / Schönfelder Bach / Karlsau Teil des Landschaftsschutzgebietes.

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

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

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

Mischgebiete 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts
(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Hotelnutzung (Übernachtung) vor allem die

Nachtsituation für die Beurteilung relevant, während für die Nutzung als Tagungszentrum auch die Tagsituation zu betrachten ist. Dies gilt auch hinsichtlich der Arbeitsplatzsituation.

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

Die Straße 'Am Auestadion' und die Frankfurter Straße zählen als Bundesstraße B 3 (Frankfurter Straße ab Auestadionkreuzung und damit auch im Abschnitt des Geltungsbereiches >> Landesstraße L 3215) gemäß Umgebungslärmrichtlinie bereits in der 1. Stufe zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen. Hier verkehren täglich zwischen 35.000 - 40.000 Kfz.

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

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



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUG2012

Verkehrslärm Frankfurter Straße / Am Auestadion

Von einer Veränderung der verkehrlichen Funktion der beiden für das Plangebiet hinsichtlich der Lärmbelastung relevanten Straßen Frankfurter Straße / Am Auestadion im Sinne einer positiven Beeinflussung der Situation (Reduzierung der Emissionspegel) ist nicht auszugehen.

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

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer LKZ sortiert.

Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer Lärmkennziffer von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

Ortsteil	Straße	Betroffenzahl L _{DEN}			Betroffenzahl L _{Night}			LKZ pro 100 m
		65 – 70 dB (A)	70 – 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 – 60 dB (A)	60 – 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
Am Auestadion- Frankfurter Str.	B 3	130	140	510	150	150	530	540
Frankfurter Str.	L 3219	50	230	130	70	220	140	330

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

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

Insbesondere der Straßenzug Frankfurter Straße / Am Auestadion gehört damit nicht nur zu den am meisten befahrenen Straßen in Kassel, sondern auch zu den am meisten belasteten.

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

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

Nach DIN 4109 ist auf Grundlage der Lärmkartierung von einer Einordnung in Lärmpegelbereich III - IV auszugehen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu reagieren.

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

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

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

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben. Im vorliegenden Fall sind die genannten Maßnahmen im weiteren Verfahren seitens der Projektträgerin zu prüfen und im eigenen Interesse gegebenenfalls angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Luftreinhalteplanung

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

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

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

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

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

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

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klima-

tologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert. Auch für den Standort im Verlauf der Frankfurter Straße zwischen Heinrich-Heine-Straße und Auestadion (Höhe Hausnummer 102) wurden bereits Überschreitungen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwerte von PM 10 und von NO₂ ermittelt. Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

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

Regelungsmöglichkeiten sind gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger.

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

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

Ziel ist es daher, das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel durch die Erschließung weiterer Baugebiete stetig auszubauen. Die Liegenschaft des Hotels ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen, so dass diesbezüglich kein Veränderungsdruck und kein Regelungsbedarf im Hinblick auf das hier vorliegende Bebauungsplan-Verfahren bestehen.

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

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

2.6 Bestehendes Planungsrecht

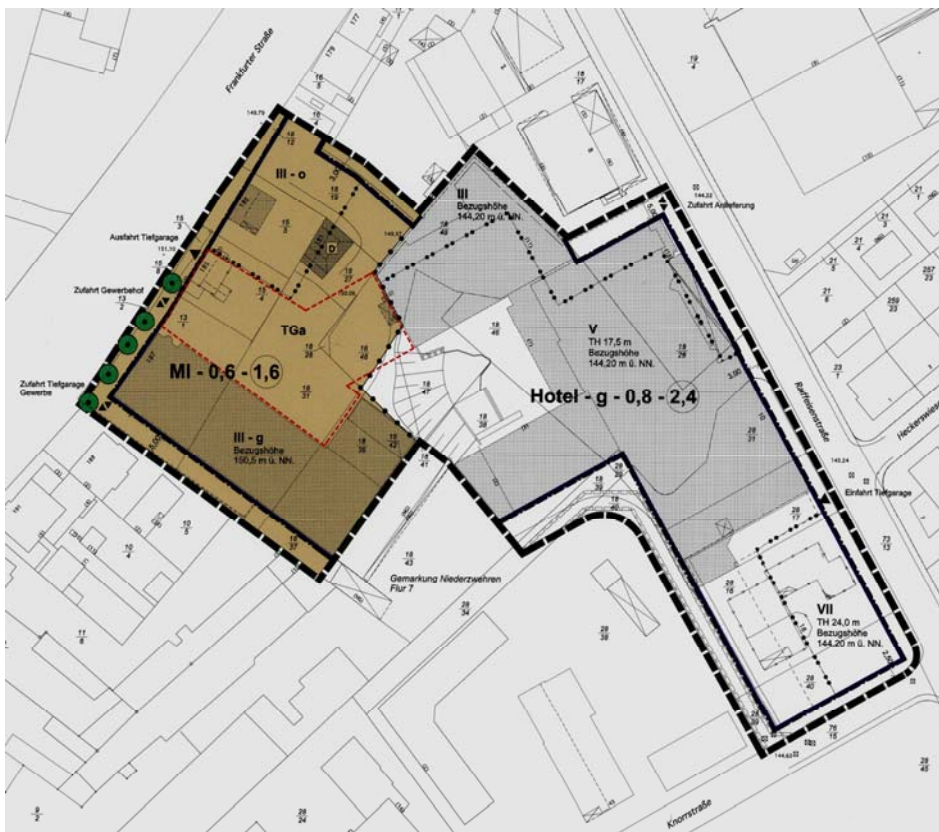
Der hier vorliegende Bebauungsplan überschreibt vorhandenes Planungsrecht. Mit der Abgrenzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird der seit November 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' in Teilen überschrieben.

Der Geltungsbereich grenzt außerdem an den Bebauungsplan Nr. I/50 'Raiffeisenstraße Hotels', der wiederum ebenfalls eine kleine Teilfläche des ursprünglichen B-Planes Nr. I/24 überschrieben hat und dessen Geltungsbereich sich nördlich an den hier vorliegenden B-Plan anschließt.

B-Plan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße'

Mit dem Bebauungsplan wird entlang der Frankfurter Straße (Hausnummern 183 - 187, nur ungerade) eine Mischgebietsfläche (GRZ 0.6, GFZ 1.6) festgesetzt.

Die Teilflächen, die mit der hier vorliegenden Änderung überschrieben werden, sind in o. g. Plan als 'Hotel' (GRZ 0.8, GFZ 2.4) ausgewiesen.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/24

Hinsichtlich der maximalen Höhenentwicklung wurde die 'Hotelfläche' gegliedert in drei Teilabschnitte: Für die Kernfläche gelten max. 5 Vollgeschosse (TH max. 171,60 m²), im nördlichen Randbereich max. 3 Vollgeschosse (ohne Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe und in der südlichen Ecke zur Knorrstraße sind max. 7 Vollgeschosse (TH max. 168,20 m üNN.) zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0.6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1.2. Vorgeschrieben wird eine 'geschlossene' Bauweise nach § 22(3) BauNVO.

Die überbaubare Fläche wird durch ein Baufenster bestimmt, dessen begrenzende Baugrenze 3,0 m Abstand hält zur Grundstücksgrenze an der Raiffeisenstraße, 2,5 m Abstand zur Knorrstraße, ca. 5,0 m bzw. ca. 9,0 m (ohne Vermaßung) zum damaligen Nachbar-Grundstück (Flst. 28/38, TÜV).

In der verbleibenden unbebauten Fläche wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Leitungsrecht für einen damals vorhandenen Entwässerungskanal eingetragen (zugunsten des Kasseler Entwässerungsbetriebes KEB, heute Kasselwasser). Betroffen waren die Flst. 18/39, 18/40 und 28/39.

Mit der Absicht, in diesem Bereich eine weitere bauliche Entwicklung realisieren zu können, hat der Hoteleigentümer nun auch eine Teilfläche des hier noch als Flurstück 28/38 bezeichneten Flurstücks erworben.

Auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes wäre eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich jedoch nicht zulässig, weil das durch Baugrenze definierte Baufenster durch die geplante Baumaßnahme deutlich überschritten wird.

Das planungsrechtlich gesicherte Leitungsrecht muss an die neue Leitungstrasse angepasst werden. Der entsprechende Entwässerungskanal wurde in Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb bereits verlegt.

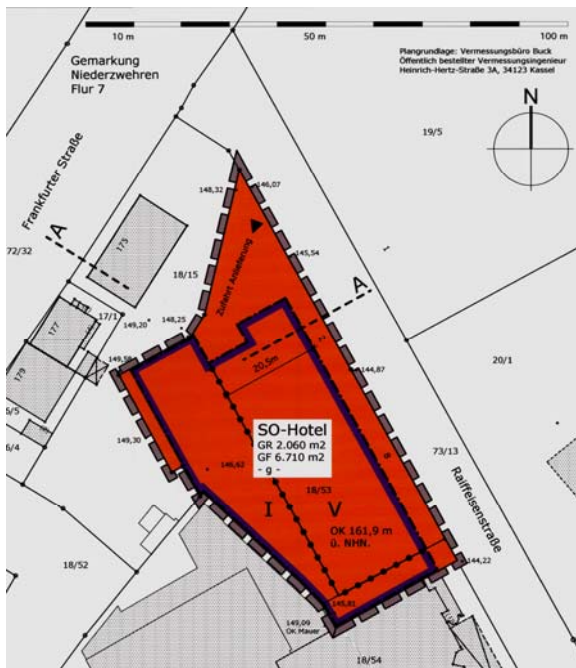
Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die Festsetzungen und Hinweise inhaltlich übernommen, die aus städtebaulicher und/oder planungsrechtlicher Sicht zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung auch weiterhin erforderlich erscheinen. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an den baulich realisierten Bestand.

Dagegen entfallen in dem hier vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen und Hinweise, die sich im ursprünglichen Bebauungsplan auf Flächen beziehen, die durch den hier vorliegenden B-Plan-Geltungsbereich nicht betroffen sind (Aufhebung Fluchtlinienplan, Zulässigkeit von Nutzungen im MI-Gebiet, Regelungen zur Tiefgaragen-Ausfahrt an der Frankfurter Straße, Bindungen für den Erhalt der Baumreihe an der Frankfurter Straße)

Unmittelbar in nördlicher Richtung angrenzend schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/50 'Raiffeisenstraße Hotels' an.

Dieser Bebauungsplan (rechtskräftig seit August 2013) stellt die planungsrechtliche Grundlage für den in 2013 fertig gestellten nördlichen Teilabschnitt her.

Für das zur Raiffeisenstraße orientierte Baufenster wurde eine max. 5-geschossige Bauweise in Verbindung mit einer max. Gebäudehöhe von 161,90 m üNNH festgelegt. Für die im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen überbaubaren Flächen wurde die Höhenentwicklung auf 1 Vollgeschoss begrenzt.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/50

SO-Hotel, Grundfläche GR 2.060m², Geschossfläche GF 6.710 m², geschlossene Bauweise

Die Planungsinhalte des B-Plan Nr. I/50 sind von dem hier vorliegenden B-Plan nicht direkt betroffen.

Das Planungsrecht für die Flächen auf der anderen Seite der Raiffeisenstraße wird noch bestimmt durch den Bebauungsplan Nr. I/29 'Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren', der im Januar 1971 rechtskräftig wurde.

Während die MI-Flächen westlich der Raiffeisenstraße durch die beiden vorgenannten B-Pläne Nr. I/24 und Nr. I/50 bereits zu einem großen Teil überschrieben wurden, bildet der B-Plan Nr. I/29 nach wie vor die planungsrechtliche Grundlage für die Flächen östlich der Raiffeisenstraße.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/29

Der Bebauungsplan legt hier für die vorhandene Bebauung Folgendes fest:
Mischgebiet (BauNVO 1968),
max. 2 Geschosse, GRZ 0.6 und GFZ 0.8,
geschlossene Bauweise.

Für die Restfläche an der Ecke Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße (Grundstücke Frankfurter Straße 175, 177 und 179), die noch an die Festsetzungen des B-Planes Nr. I/29 gebunden ist, gelten folgende Vorgaben:

Mischgebiet (BauNVO 1968),
max. 2 Geschosse, GRZ 0.4 und GFZ 0.7,
offene Bauweise.

Die Planungsinhalte des B-Plan Nr. I/29 sind von dem hier vorliegenden B-Plan nicht direkt betroffen. Ein enger inhaltlicher Bezug besteht dennoch, weil ein nicht unerheblicher Teil der erforderlichen Stellplätze auf den Flächen jenseits der Raiffeisenstraße nachgewiesen wurde. Zu diesem Zweck wurde hier ein Parkhaus errichtet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt darüber hinaus den Bau eines weiteren Parkplatzes mit rund 70 Stellplätzen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Festsetzungen des **Fluchtlinienplanes KA 86** vom 05.07.1961 an der Raiffeisen- und Knorrstraße. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes KA 86 wurden mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans I/24 innerhalb seines Geltungsbereiches aufgehoben.

Dies gilt nun auch für die in südlicher Richtung erweiterte Geltungsbereichsfläche.

2.7 Schalltechnisches Gutachten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. I/24 wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen infolge des durch die Hotelenerweiterung bedingten zusätzlichen Verkehrs aus Tiefgarage und Freiflächenparkplätzen gutachterlich untersucht. Das Ergebnis wurde als Gutachten Nr. L 5370 vom TÜV Süd (Kassel) im Oktober 2004 vorgelegt.

Aus dem Gutachten wurde für den ursprünglichen Bebauungsplan die Festsetzung Nr. 6.3 abgeleitet:

'Die Ausfahrt der Hotel-Tiefgarage an der Frankfurter Straße muss zur Minderung von Geräuschemissionen bis zum Beginn der Rampe eingehaust werden'.

Diese (bisher nicht gebaute) Tiefgaragenausfahrt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

In der Berechnung wurden weiterhin folgende Lärminderungsmaßnahmen vorausgesetzt und im Hinblick auf das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren in einen städtebaulichen Vertrag mit dem Hotelbetreiber und Investor aufgenommen:

- Begrenzung offene Fläche im Bereich der Tiefgaragen-Ausfahrt auf 10 m²,
- Verringerung offene Fläche im Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt auf 13 m², Verringerung Durchfahrhöhe von 3,5 m auf 2 m
- Asphaltieren Tiefgaragen-Zufahrt und -Ausfahrt (jeweils vor der Rampe),
- Kürzeste Entfernung des nächstgelegenen Parkplatzes auf der Freifläche an der Frankfurter Straße zum Immissionsort IP 4 (Wohnhaus Frankfurter Straße 183, DG) mindestens 21 m.

Mit der aktuell geplanten Erweiterung des Wellnessbereiches sind keine signifikanten Veränderungen der relevanten bzw. der gutachterlich zugrunde gelegten Verkehrsbewegungen zu erwarten.

Eine Berücksichtigung im hier vorliegenden Verfahren erscheint über das Vorgenannte hinaus damit nicht erforderlich.

2.8 Satzungen

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

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die sog. '**Stellplatzsatzung**' (in ihrer jeweils gültigen Fassung) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

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

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der PKw-Stellplätze und Fahrradstellplätze ist zu berücksichtigen.

Für Hotels ist ein Verhältnis von 1 Stpl. je 4 Betten nachzuweisen. Für zugehörige Restaurantflächen ist nach Satzung ein Zuschlag von 1 Stellplatz je 15 m² Gastraum erforderlich.

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

Die **Baumschutzsatzung** (ebenfalls bindend in ihrer jeweils gültigen Fassung) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,

- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

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

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine – gegebenenfalls erforderliche – Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte die Pflanzung weiterer Bäume auf Grundstücken im räumlichen Zusammenhang erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung ist überwiegend aus der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/24 entnommen und nur in Teilen redaktionell überarbeitet.

3.1 Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt an der Raiffeisenstraße (nahe der Frankfurter Straße 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 direkten Nachbarschaft zum Grünzug des Schönfelder Bachs, zur Karlsau und zu attraktiven Sportanlagen hat sich hier anders als an der Menzelstraße keine hochwertige Wohnlage entwickelt, sondern eine zonierte Mischnutzung mit abnehmenden Wohnanteilen. Als innenstadtnahes Quartier mit Standortpotentialen ist die gegenwärtige überwiegend gewerbeähnliche Nutzung eher suboptimal. Die verbliebenen Wohnnutzungen sind im Wesentlichen an die Frankfurter Straße angelagert sowie in Teilen auch an der Raiffeisenstraße zu finden.

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 (Aukam Spielgeräte GmbH, Ford Rößler) unterbrochen werden.

Das Betriebsgebäude der Aukam Spielgeräte GmbH steht senkrecht zur Frankfurter Straße und hebt sich mit über 70 m Gesamtlänge von der kleinteiligen Nachbarschaft ab. Das 3-geschossige Gebäude aus den 90er-Jahren wird im vorderen Teil für die Firmenverwaltung und Ausstellungsflächen, im mittleren und im rückwärtigen 1-geschossigen Teil für Werkstatt, Montage und Lagerung genutzt. Im Staffelgeschoss auf dem Dach sind Boarding-House-Appartements untergebracht. Die un bebauten Teile des Firmengeländes werden mit Umfahrungsmöglichkeit für die An- und Abfahrt der Lkw, das Laden, Lagern und Stapeln der Montagematerialien und Spielgeräte genutzt.

Die Wohnstandorte sind durch die Lärmemissionen des Verkehrs, aber z. T. auch des Gewerbes stark belastet. Das 10-geschossige Presse- und Druckzentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat keine stadträumliche Beziehung zur Frankfurter Straße.

In der '2. Reihe' der Blockstruktur sind – insbesondere im Bereich der Knorrstraße fast ausschließlich großflächigere Gewerbebetriebe sowie Flächen für öffentliche technische Einrichtungen und Verwaltungen wie der TÜV, das Technische Hilfswerk (THW), das Gewerbeaufsichtsamt, das Kommunale Gebietsrechenzentrum (KGRZ) und die Baustoff- und Bodenprüfstelle angesiedelt. Durch das Vorhaben direkt betroffen ist nur das THW als direkter Nachbar (angrenzende Liegenschaft, Flurstücke 18/43, 28/49 und 28/50).

Bemerkenswert im Quartier ist die Mischung der Arbeitsplatzqualitäten aus den Bereichen Büro und Verwaltung, Dienstleistung (Hotel), Handel (Autohaus) und produzierendem Gewerbe. Die Baukörper in dieser '2. Reihe', die sich ab Blockmitte zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße bis zum Autobahzubringer erstreckt, sind entsprechend großmaßstäblicher als direkt an der Frankfurter Straße.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich nur der Hotelbetrieb der Projektträgerin (La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH). Der in der Höhe differenzierte und gegliederte Gebäudekomplex (mit max. VII Vollgeschossen) erstreckt sich in südlicher Richtung bis an die Knorrstraße. Die Grundfläche der in mehreren Bauabschnitten entstandenen Hotel-Landschaft beträgt mittlerweile mehr als 1 ha. Hiervon befinden sich auch Teilabschnitte außerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes (PreMotel).

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit rund 100 Einstellplätzen.



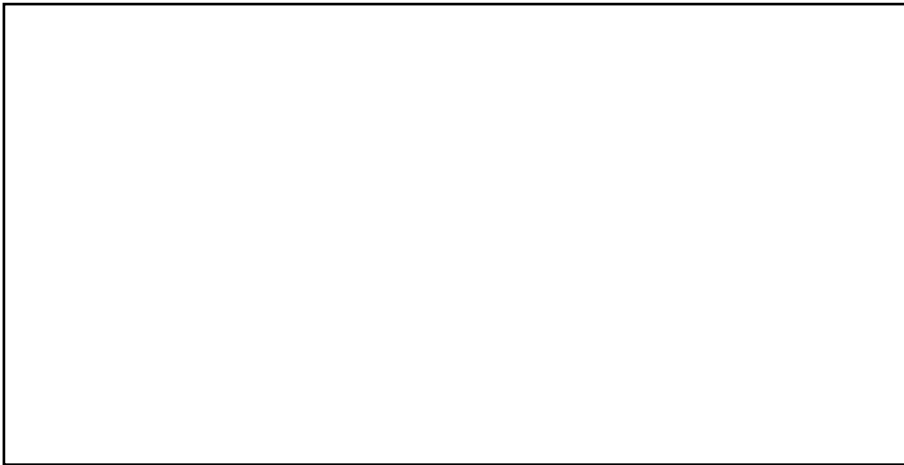
Straßenansichten des Hotelkomplexes (La Strada, PreMotel) an der Raiffeisenstraße



Außenbereich auf der Hotel-Rückseite

Die auf dem Grundstück verbleibenden Flächen vor dem Hotel wurden überwiegend gärtnerisch angelegt. Hierzu gehört eine straßenbegleitende Baumreihe (Amberbaum, Kugelrobinien), die im Zusammenhang mit dem letzten Bauabschnitt angepflanzt wurde.

Vor allem die gestalteten Flächen im geschützten rückwärtigen Bereich bieten den Hotelgästen ergänzend verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Im Bereich der Erweiterungsfläche (Flurstück 18/55) wurde eine befestigte multifunktional nutzbare Fläche (dient auch als Feuerwehzufahrt) hergestellt.



Luftbild, schräg von Osten (aus urheberrechtlichen Gründen hier entfernt)



Luftbild, schräg von Süden (aus urheberrechtlichen Gründen hier entfernt)

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet grenzt auf seiner langen östlichen Seite an die Raiffeisenstraße und auf der kurzen südlichen Seite an die Knorrstraße.

Durch die direkte Anbindung der Raiffeisenstraße an den mehrspurigen Autobahnzubringer 'Am Auestadion' und damit auch an das regionale und überregionale Straßennetz - die Strecke ist eine wichtige Verbindung von der Innenstadt in alle südlichen Richtungen bzw. in kürzester Zeit auch zur Autobahn BAB 49 - ist der Standort hervorragend mit dem Pkw erreichbar.

Die Anbindung an den Autobahnzubringer 'Am Auestadion' erfolgt von der Raiffeisenstraße aus wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig 'Am Sportzentrum' ausschließlich rechtsabbiegend.

Die Raiffeisenstraße endet auf der anderen Seite mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an der Frankfurter Straße. Damit ist der Hotelkomplex wegen der Nähe zur 'Auestadionkreuzung' von Frankfurter Straße und Ludwig-Mond-Straße auch sehr gut in das städtische Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf dem Autobahnzubringer 'Am Auestadion' 60 km/h und auf der Frankfurter Straße ist 50 km/h. Wegen der verkehrlichen Bedeutung des Autobahnzubringers und der daraus resultierenden mehrspurigen Führung mit baulich getrennten Richtungsspuren stellt die Straße 'Am Auestadion' eine städtebauliche Barriere dar. Dies gilt mit Abstrichen auch für die Frankfurter Straße, die im betreffenden - relativ geradlinigen - Abschnitt aufgrund des separat geführten Gleiskörpers für die Straßenbahn ebenfalls eine stark trennende Wirkung hat.

An der Raiffeisenstraße ist neben der Tiefgaragenein- und ausfahrt (etwa Höhe der Einmündung Heckerswiesenstraße) auch die Anlieferung (südlich von Gebäude Raiffeisenstraße 8) angeordnet.

Eine Feuerwehrezufahrt zur Rückseite des Komplexes führt über die Knorrstraße.

Sowohl die Frankfurter Straße als auch die B 3 (Autobahnzubringer) sind verkehrlich hoch belastet. In den Spitzenstunden kommt es teilweise zu Rückstaus bis in die Raiffeisenstraße hinein und das Einfädeln des Verkehrs von der Raiffeisenstraße zum Autobahnzubringer verläuft schleppend.

Die Raiffeisenstraße und die Knorrstraße sind als Zufahrt zu sämtlichen Nutzungen des Gebietes mit hoher Arbeitsplatzdichte (KGRZ) oder hohem Besucherverkehrsanteil (TÜV, Gewerbeaufsichtsamt) auch einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Zusätzlich kann die zeitweise Entstehung von Schleichverkehr (Frankfurter Straße - Raiffeisenstraße - Am Auestadion stadtauswärts) nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes I/24 die Leistungsfähigkeit der Raiffeisenstraße unter Beachtung der durch die wachsende Hotelnutzung verursachten Verkehrsmengen geprüft. Zu diesem Zweck wurde damals die Nutzung der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit den zu dieser Zeit vorhandenen Stellplätzen mit Hilfe des Schranken Zählers an 16 aufeinanderfolgenden Tagen repräsentativ erfasst. Es wurde angenommen, dass der aus der Nutzung der Tiefgarage ausschließlich über die Raiffeisenstraße abzuleitende Verkehr sich ungefähr gleich auf die Knoten Raiffeisenstraße / B3 und Raiffeisenstraße / Frankfurter Straße verteilt. Wegen der beabsichtigten - aber bis heute nicht realisierten - Trennung von Tiefgarageneinfahrt (von der Raiffeisenstraße) und Tiefgaragenausfahrt (zur Frankfurter Straße) wurde damals von einer Entlastung der beiden Knotenpunkte Raiffeisenstraße / Am Auestadion und

Raiffeisenstraße / Frankfurter Straße ausgegangen, wohingegen eine Verkehrszunahme auf der Frankfurter Straße prognostiziert wurde.

ÖPNV

Das Plangebiet ist auch hervorragend in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung der Haltestellen 'Park Schönfeld' und 'Bahnhof Niederrhede', wo vor allem zwei Straßenbahnlinien (Baunatal - Holländische Straße und Oberrhede-Brückenhof - Wolfsanger) regelmäßig verkehren.

An der Haltestelle 'Auestadion' besteht zudem Anschluss an weitere Buslinien sowie das überörtliche Regiotram-Netz.

Ruhender Verkehr

Den Hotelgästen und dem Personal stehen derzeit insgesamt rund 450 Stellplätze zur Verfügung. Hiervon sind etwas mehr als 100 Stellplätze in der Hotel-Tiefgarage und knapp 350 im gegenüber liegenden Parkhaus untergebracht.

Trotz der zur Verfügung stehenden Anzahl von Stellplätzen ist der Parkdruck auch im öffentlichen Straßenraum erkennbar. Dies betrifft alle angrenzenden Straßenräume, insbesondere aber die Bewohner der Heckerswiesenstraße, wo durch Anwohnerparken jedoch bereits heute schon ein gewisser Schutz gegeben ist.

Fuß- und Radverkehr

Die hoch verkehrsbelastete Frankfurter Straße und der Autobahnzubringer 'Am Auestadion' haben ebenso wie die Bahntrasse eine starke Barrierewirkung (Inselanlage ohne Anbindung an die angrenzenden Stadtteile). Überquerungshilfen oder Überführungen sind bis auf den Bahnüberweg zum DEZ am Ende der Knorrstraße und die Brücke zu den Giesewiesen kaum vorhanden.

Entlang der beiden an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen – Raiffeisenstraße und Knorrstraße – sind Gehwege vorhanden.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Hotelstandort keine Bedeutung für das Fuß-/Radwegenetz. Eine Querungsmöglichkeit durch das Plangebiet gibt es nicht.

Entlang der Frankfurter Straße sind die Bedingungen für den Radverkehr nicht optimal. Wegen der verkehrlichen Funktion (Verkehrsaufkommen, zulässige Höchstgeschwindigkeit) zählt die Frankfurter Straße nicht zum privilegierten Vorrangnetz für den Radverkehr. Das Mitfahren im Kfz-Verkehr ist nicht besonders attraktiv. Eine separate Radwegführung fehlt in diesem Abschnitt. Insgesamt ist von einer eher untergeordneten Bedeutung auszugehen. An den Standorten Auestadion und im Bereich der Haltestelle 'Leuschnerstraße' befinden sich allerdings Stationen des Kasseler Leihfahrradsystems 'Konrad'.

Im Bereich des Park Schönfeld besteht jedoch Anschluss an das attraktive Fuß- und Radwegenetz.

3.3 Natur- und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Gelände im Plangebiet kann als annähernd eben bezeichnet werden. Es liegt etwa auf 144 m üNN. In südwestlicher Richtung nach Niederzwehren (dem Verlauf von Frankfurter Straße und Knorrstraße folgend) steigt das Gelände sanft an.

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

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

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

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

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Allgemein zu beachten ist, dass beim Feststellen von Bodenauffüllmengen oder geruchlichen Veränderungen des Erdreiches oder beim Verdacht auf Kontamination im Fall von bodeneingreifenden Baumaßnahmen die Untere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Tel. 0561-787-6244 unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Das Plangebiet ist bereits heute schon in hohem Maße versiegelt. Rund 60 % der Fläche des Geltungsbereiches werden von Gebäuden überdeckt. Weitere 10 % sind als befestigte voll versiegelte Freiflächen hinzu zu rechnen.

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

Während die kleinteilig gegliederten auf der Straßenseite vorhandenen Pflanzstreifen etwa nur 250 m² – 300 m² umfassen, sind auf der Gebäuderückseite größere Freiflächen vorhanden. Im Bereich des Flurstücks 18/54 sind dies etwa 500 m² – 600 m² offene Grundstücksfläche, im Bereich des Flurstücks 18/55 ist eine zusammenhängende Fläche von rund 1.600 m² – 1.700 m² Größe als Rasen-/Wiesenfläche hergestellt worden.

Um Abflussspitzen im Hinblick auf die nachfolgenden Systeme so weit wie möglich zu minimieren, sollten alle Optionen (max. Versickerungsfähigkeit der Ober-

flächen, Dachbegrünung o. ä.) zur Reduzierung der Niederschlagswassereinkleitung genutzt werden.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

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

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

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen.

Lokales Klima

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

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) wird das Plangebiet der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

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

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

Die für das Stadtgebiet wichtige Luftleitbahn im Bereich des Park Schönfeld (in nördlicher Richtung) ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.

Das Plangrundstück ist zu einem hohen Anteil versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche auch die befestigten Freiflächen auf der Rückseite des Gebäudes (Erfordernis Feuerwehrezufahrt).



Bestandsplan Erweiterungsfläche

Innerhalb der mit einem zweifarbigen Plattenbelag befestigten Fläche stehen z.T. mehrstämmige Kiefern. Der Rand wurde in Teilabschnitten als Hecke ausgebildet. Dahinter stehen wegebegleitend jeweils in Reihe insgesamt 14 kleinkronige Bäume (Kugelrobinie). In der Rasen-/Wiesenfläche stehen einige Birken.

Sehr markant sind die langen roten Bänke (vgl. Fotos S. 22).

Nur im Randbereich der Erweiterungsfläche befindet sich eine derzeit noch weitgehend 'ungestaltete Restfläche' (Rasen/Wiese) mit einzelnen Birken.

Fauna / Avi-Fauna

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

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

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

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil auf der durch hohen Nutzungsdruck und intensive Pflege geprägten Fläche keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

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

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

Aufgrund der vorhandenen Situation - und insbesondere auch wegen der Barrierewirkung der umgebenden Straßen - ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weder eine Bedeutung als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Park Schönfeld oder in Richtung Karlsaue/Fuldaaue hat noch einen besonderen Wert als Insel für Fauna und Flora.

Die zusammenhängenden großen Grünflächen in der näheren Umgebung (Grünfläche nördlich des Schönfelder Baches als Verbindung zwischen Park Schönfeld und dem Bereichen Karlsaue/Fuldaaue) weisen eine differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität.

Das Vorhandensein der meisten Arten kann aufgrund der Nutzungsintensität und des Versiegelungsgrades der Fläche ausgeschlossen werden. Dennoch wäre es möglich, dass das Plangebiet wegen der räumlichen Nähe zu den o.g. Freiräumen von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird. Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Die Nutzung ist insgesamt aber eher unwahrscheinlich und kann vernachlässigt werden.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

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

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

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist beispielsweise für den nahe gelegenen Park Schönfeld und für andere Teile des Kasseler Stadtgebietes bekannt, konnte aber für das Plangebiet bisher

nicht bestätigt werden. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen nutzen - doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine Spuren festgestellt noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen auch nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen von Fledermäusen - dies würde ebenfalls eher auf den Bereich der zuvor genannten Freiräume zutreffen. Auch als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets nur begrenzt geeignet. Dennoch kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet, die Einbauten im Freiraum wie Treppen und Mauern sowie nur extensiv genutzte Flächen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten (Weg-) Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (März - Mai 2014) wurden keine Exemplare angetroffen.

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

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

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

Freiraum / Erholung

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

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

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

3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Fernwärmenetz) liegen in der Raiffeisenstraße.

Die beiden Trafostationen, die sich auf dem Hotel-Grundstück an der Seite der Knorrstraße befinden, dienen der Energieversorgung des Hotelkomplexes.

Der durch ein entsprechendes Leitungsrecht im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 gesicherte Entwässerungskanal (frühere Flurstücksbezeichnungen 17/39, 18/40 und 28/39) wurde im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft (Erwerb durch die Hotel-GmbH) bereits umgelegt und ist von dem aktuellen Vorhaben erneut betroffen.

Die beiden Kanalstränge für Regenwasser und Schmutzwasser verlaufen in der Parzelle 28/49 und werden dann im Bogen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 18/55 bis zur Knorrstraße geführt. Im Bogenbereich befinden sich 4 Schächte, die mit dem geplanten baulichen Vorhaben kollidieren.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist.

Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
(Frankfurter Straße: Mischsystem, Raiffeisen-/Knorrstraße: Trennsystem)
- Fernwärme (in der Raiffeisenstraße)
- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Telekommunikation.

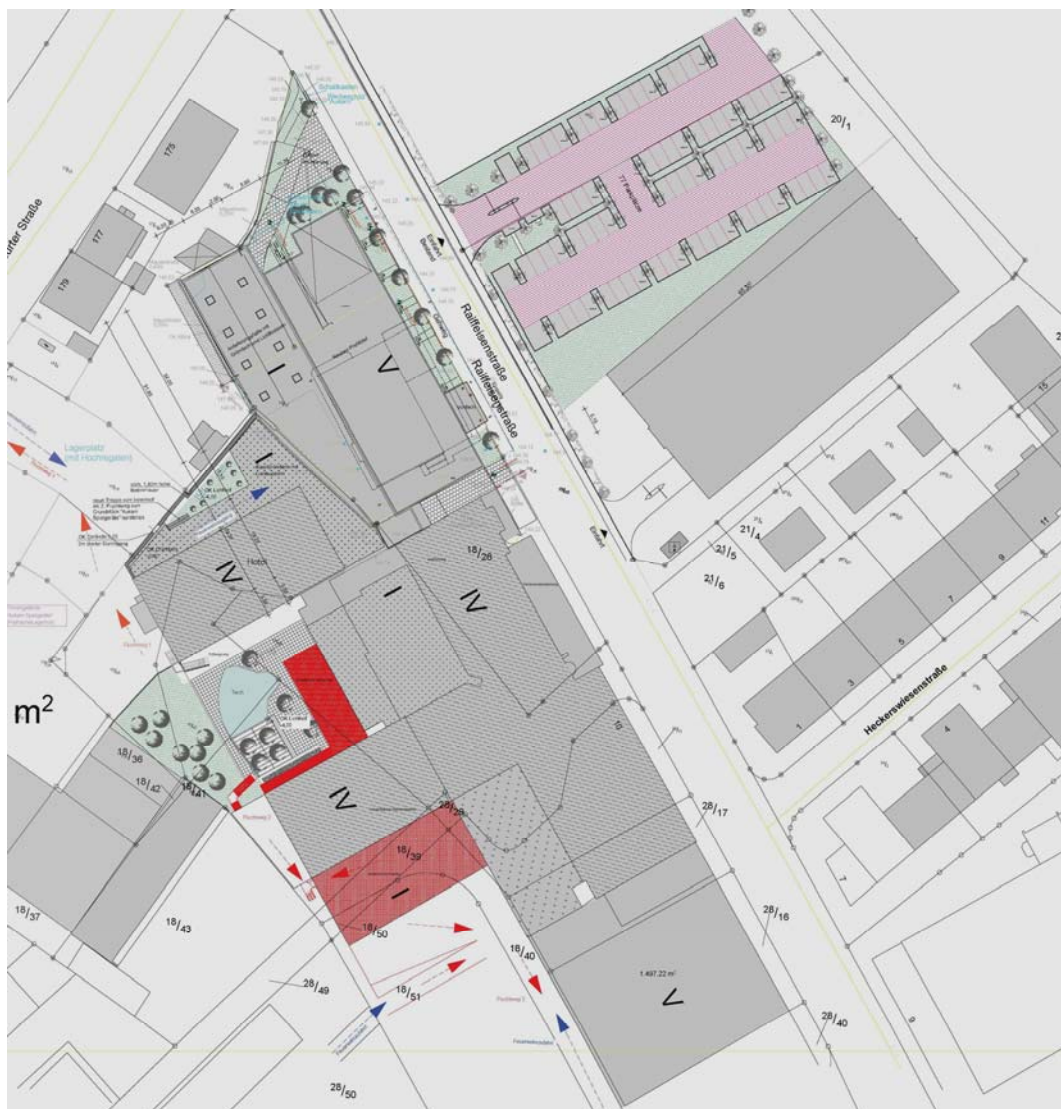
Im Zuge der Realisierung sind die bestehenden Netze gegebenenfalls auf Kosten der Projektträgerin auf dem Grundstück zu verändern bzw. zu erweitern.

4. Planvorhaben

Die Projektträgerin plant zur Stärkung und Attraktivierung des Hotelbetriebes eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich des vorhandenen Gebäudekomplexes. Damit kann die aus städtebaulicher Sicht funktionierende Nutzung an diesem Standort nachfrageorientiert weiter etabliert werden.

Der neue eingeschossige Anbau soll als zusätzlicher Konferenzsaal der Aufstockung der Tagungskapazitäten dienen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau ist durch Umgestaltung eine Aufwertung des angrenzenden Wellnessbereiches geplant. Darüber hinaus werden durch Aufstockung zusätzlich 14 Hotelzimmer möglich, für deren Errichtung eine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes teilweise erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit der Hochbaumaßnahme ist außerdem auf der gegenüberliegenden Seite der Raiffeisenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) neben dem bestehenden Parkhaus die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 70 Stellplätzen vorgesehen.



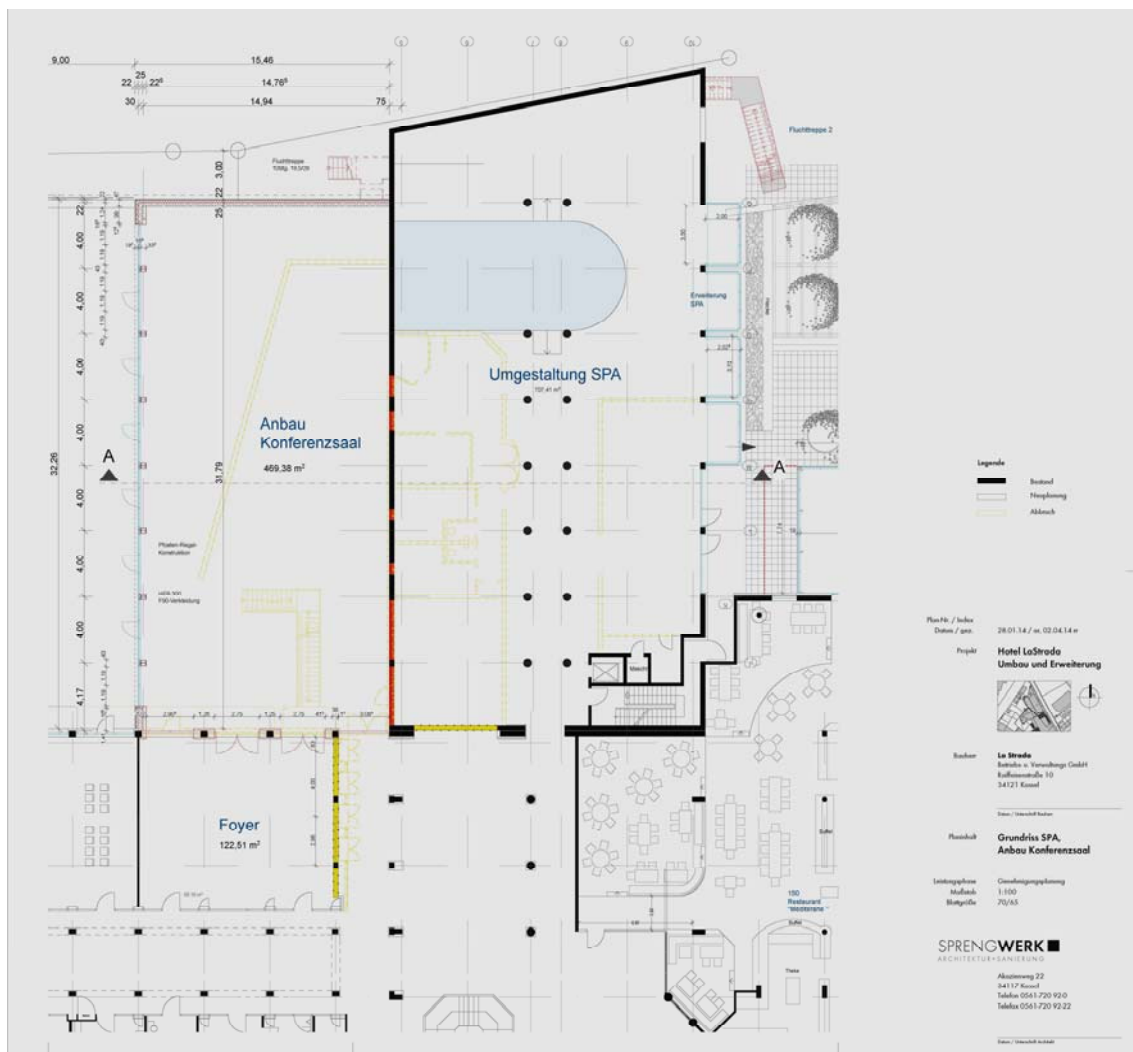
Lageplan (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)

4.1 Gebäude

Die nachfolgenden Ausführungen zur Architektur basieren auf der Baubeschreibung vom Architekturbüro Sprengwerk/Kassel (Stand April 2014).

Die geplante Erweiterung an der Südseite für einen **Konferenzsaal** mit ca. 470 qm Nutzfläche für 150 Personen wird eine Breite von ca. 15,50 m und eine Länge von ca. 32,30 m haben.

Der bisherige vorgelagerte Tagungsraum dient als Foyer des Konferenzsaales. Ein neuer Zugang wird von der Eingangshalle hergestellt. Das EG-Niveau liegt bei ca. 144,20 m üNNH und entspricht der Höhenlage des Bestandsgebäudes.



Erdgeschoss-Grundriss (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014), nicht genordet

Die tragende Konstruktion ist als Stahlkonstruktion mit leicht geneigtem Flachdach geplant. Die Stahlstützen sollen eine F90-Verkleidung aus Gipsbauplatten, die Dachträger eine aufgespritzte F90-Bekleidung mit einem zugelassenen Spritzputzsystem erhalten.

Im Westen gegen den Hang sowie der Anschluss zum Bestandsgebäude im Osten sind als eine massive Betonwand vorgesehen. Die Öffnungen in der bisherigen Außenwand zum SPA - Bereich sollen geschlossen werden.

Die geschlossenen Bereiche der Außenwände erhalten eine hinterlüftete Bekleidung aus Natursteinplatten.

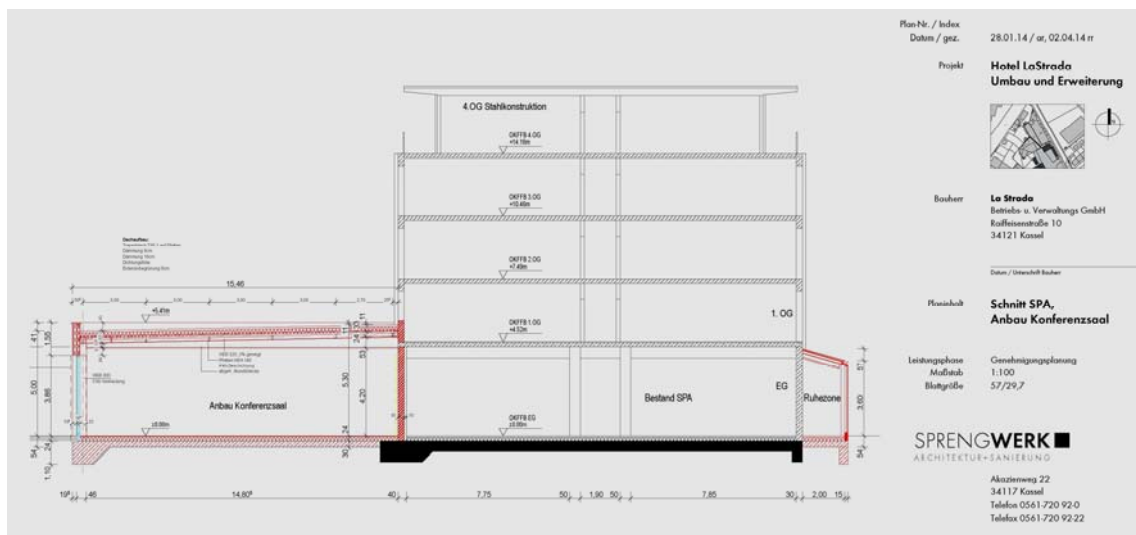
Die großzügige Verglasung der Südwand wird als Pfosten-Riegel-Konstruktion hergestellt. Die sechs integrierten Türen auf die vorgelagerte Terrasse dienen gleichzeitig als 2. Rettungsweg.

Das Dach wird als Warmdach ausgeführt und erhält einen harten Belag aus Kies oder Extensivbegrünung.

Die Dachentwässerung erfolgt mit Flachdacheinläufen und innenliegenden Fallrohren mit Anschluss an die vorhandene Entwässerung.



Ansicht von Süden (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)



Schnitt (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)

Das Gebäude erhält eine hoch wärmedämmte Außenhülle. Als Ersatzmaßnahme zur Einsparung von Energie nach dem EEWärmeG, §7 Nr. 2 wird der Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs und die Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle nach der Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung von 2009 um mind. 15% unterschritten.

Die Beheizung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Heizungssystem, Energieträger ist Fernwärme.

Die Erweiterung wird natürlich belüftet.

Der Höhe des Anbaus wird aufgrund der topografischen Situation an der südwestlichen Gebäudeecke nur etwa 1,80 m über der Geländeoberkante (GOK) an der Grundstücksgrenze erreichen.

Die vorhandene Fluchttreppe aus der 1. Etage des Bestandsgebäudes und der vorgelagerte Balkon werden abgebrochen. Nach der Erweiterung kann der Fluchtweg direkt über das Dach erfolgen.

Das Brandschutzkonzept wird überarbeitet und angepasst.

Der **SPA-Bereich** im angrenzenden Nachbargebäude soll komplett umgestaltet und erweitert werden.

Die Neugestaltung der Innenbereiche betrifft keine statisch relevanten Bauteile. Die geplanten Änderungen bei der Raumaufteilung, Umkleiden, Ruhezonen oder Räume für Anwendungen werden in Leichtbauweise und Alu-Glas-Konstruktion ausgeführt.

Auf der Nordseite zum Innenhof ist die Neugestaltung der Fensterfront geplant, hier sollen durch vier kleine 'Wintergärten' Ruhenischen geschaffen werden. Die Bauweise ist komplett als Alu-Glas-Konstruktion vorgesehen.

Die Ausgestaltung des neuen SPA ist noch nicht abgeschlossen und wird im Rahmen der Ausführungsplanung durch externe Fachplaner ergänzt.

Das Brandschutzkonzept wird der neuen Raumaufteilung entsprechend angepasst, weitere genehmigungspflichtige Änderungen sind nicht geplant.

Zum **Fluchtweg aus dem Innenhof** ist eine weitere Fluchttreppe als Stahlkonstruktion mit industriellen Gitterroststufen mit einer Laufbreite von 1,80m geplant. Über diese Fluchttreppe wird das Dach vom EG des SPA-Bereichs erreicht, von hieraus gelangt man über eine weitere Stahltreppe auf die andere Seite des Gebäudes und kann ohne weitere Verwehungen den öffentlichen Straßenraum erreichen.

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

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

Neben den weiterhin fortbestehenden Anbindungen für die Hotelgäste und -mitarbeiter in der Raiffeisenstraße und in der Frankfurter Straße bleibt auch die Situation für den Lieferverkehr in der Raiffeisenstraße - von dem konkreten Vorhaben unberührt - erhalten.

Das geplante Vorhaben hat auch keine Auswirkungen auf die Parkplatzsituation im Geltungsbereich. Eine Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft erscheint nicht erforderlich.

Mittlerweile stehen auf dem Vorhabengrundstück in der Hotel-Tiefgarage 106 Einstellplätze und in dem gegenüberliegenden Parkhaus 347 Einstellplätze zur Verfügung. Im Rahmen des Verfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Gesamtzahl von 370 Stellplätzen ermittelt.

Die Hotelgäste gelangen von der Tiefgarage direkt in den Hotelbereich. Die Vorfahrt zum Haupteingang, um dort bereits das Gepäck auszuladen, findet nach Angaben der Hotelbetreiberin nur selten statt. Die Zeit zum Einchecken endet um 18:00 Uhr. Kommen Gäste später, müssen sie telefonisch die voraussichtliche Ankunftszeit mitteilen. Ankünfte nach 22:00 Uhr sind eine Ausnahme.

Die auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes vorgedachte Umwandlung der vorhandenen Tiefgaragenschließung an der Raiffeisenstraße in eine reine Einfahrt wurde nicht umgesetzt. Auch die zur Entkopplung der Verkehre planerisch ermöglichte Anordnung der Ausfahrt an der Frankfurter Straße im Bereich der damaligen Hofzufahrt von Aukam Spielgeräte GmbH angeordnet wurde bisher nicht realisiert. An diesem Punkt soll der hier vorliegende Bebauungsplan an die aktuelle Situation angepasst werden, indem die bestehende Tiefgaragenschließung in der Raiffeisenstraße als ‚Ein- und Ausfahrtbereich‘ festgesetzt wird.

Im Zusammenhang mit dem baulichen Vorhaben 'Tagungssaal' ist die **Neuanlage eines Parkplatzes** mit knapp 70 Pkw-Stellplätzen auf dem benachbarten Grundstück, Flurstück 19/5, geplant. Hiervon sollen 2 Stellplätze als Behindertenplätze ausgewiesen werden.



Parkplatz Raiffeisenstraße (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)

Fahr- und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigem Öko-Pflaster belegt werden, eine separate Entwässerung ist nicht vorgesehen.

Als Ausgleich werden Grünstreifen angelegt und 27 Laubbäume gepflanzt.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu den beiden vorangegangenen Bauabschnitten wurde ein der jeweils gültigen Stellplatzsatzung entspre-

chender Stellplatz-Nachweis erbracht. Derzeit stehen demnach insgesamt rund 500 Stellplätze zur Verfügung.

Der sich aus der Tagungsraum-Erweiterung ergebende Mehrbedarf beträgt 15 Stellplätze.

Aufgrund von Umbaumaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit (Aufstockung La Strada, Einbau Bowlingbahn in der Tiefgarage La Strada) ist darüber hinaus ein Bedarf entstanden, wodurch sich in der Summe die Notwendigkeit für die neue Stellplatzanlage ergibt.

Die Projektträgerin beabsichtigt, über rechnerischen Bedarf hinaus zusätzliche Stellplätze zu errichten, da von einem weiter steigenden 'externen' Bedarf (z. B. durch Tagungen, Fortbildungsveranstaltungen) ausgegangen wird.

Den ergänzenden Festsetzungen der Satzung folgend werden einige der neuen Stellplätze rollstuhlgerecht mit den erforderlichen Abmessungen erstellt.

Die nach Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenfalls nachzuweisen.

Durch die rund 70 zusätzlichen Stellplätze wird sich die Anzahl der Fahrbewegungen in der Raiffeisenstraße nochmals erhöhen. Der Verkehr verteilt sich dabei auf einen relativ konzentrierten Zeitkorridor morgens (zw. 9:00 - 11:00) und einen etwas längeren Zeitraum nachmittags (zw. 15:00 - 19:00). Die resultierenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Frankfurter Straße und in der Straße 'Am Auestadion' mit ihren jeweiligen Spitzenzeiten erscheinen gering.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der beiden Anschlusspunkte der Raiffeisenstraße - Frankfurter Straße im Norden und 'Am Auestadion' im Süden - wird eine problematische Verschlechterung der Situation nicht erwartet, da sich die grundsätzliche Situation nicht verändern wird.

Um die Interessen der Bewohner 'Heckerswiesenstraße' zu wahren, wurde hier bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine entsprechende Anwohner-Parkzone ausgewiesen. Daher ist im Vergleich zum Bestand kein erhöhter Parkdruck für die Anwohner zu erwarten.

Belange der Feuerwehr

Die geplante bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich und die Verfügbarkeit weiterer Flächen durch Hinzunahme angrenzender Grundstücksbereiche (THW-Grundstück) führen zu Veränderungen in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz. Diese wurden mit der Feuerwehr im Vorfeld abgestimmt. Die auf das Geländeniveau des benachbarten THW-Grundstückes führende Rampe muss im Zuge der Baumaßnahme angepasst werden.

Die Zufahrt von der Knorrstraße muss weiterhin den Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 genügen.

Dies betrifft neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil (mindestens 3,50 m) auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche.

Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden kön-

nen. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

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

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

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

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die vorhandene Freiflächengestaltung orientiert sich stark an den Bedürfnissen der Hotelgäste und ist hinsichtlich der Aufenthaltsqualität auf 'kurze Pausen' ausgelegt.



Freiflächenplan Erweiterungsfäche

Der rückwärtige - und von dem konkreten Vorhaben betroffene - Bereich hat auch zukünftig die Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt zu erfüllen. Dementsprechend hoch ist der Grad der Befestigung. Der naturschutzfachliche Wert ist hier nur von untergeordneter Bedeutung

Im Zusammenhang mit der hochbaulichen Erweiterung soll die vorhandene Außenraumgestaltung angepasst werden. Die allgemeinen Ziele des bestehenden Bebauungsplanes gelten in überwiegendem Maße auch weiterhin:

Boden

Die Flächenversiegelung ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Platzflächen zu minimieren. Der Anteil der zu begrünenden Flächen ist festzusetzen.

Wasser

Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren. Neben der Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge ist bei Neubauten eine großflächige Dachbegrünung vorzusehen. Der Einbau von Zisternen für die Bewässerung von intensiven Dachbegrünungen ist anzustreben.

Klima

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden. Die Wärmerückstrahlung der Baukörper ist durch Fassadenbegrünung zu reduzieren.

Vegetation

Es sind neue – möglichst zusammenhängende – Vegetationsstrukturen zur Kompensation des Verlustes der vorhandenen Biotopstrukturen anzulegen.

Landschaftsbild

Die geplante Hotelenerweiterung ist teilweise mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Für den Innenbereich des Hotelkomplexes sollte ein schlüssiges Begrünungskonzept erstellt werden.

Der überwiegende Teil des heutigen Baumbestands ist von dem Vorhaben nicht betroffen, nur zwei der Kiefern und zwei der kleinkronigen Kugelrobinien müssen gefällt – bzw. wenn noch möglich umgesetzt – werden. Keiner dieser Bäume erfüllt die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung.

Ersatzweise sollen drei großkronige Bäume neu gepflanzt werden.

Für die im Zuge der Umsetzung zu erhaltenden Bäume sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Weiterhin sollen möglichst große Flächenanteile der Freiflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Im vorliegenden Fall sind auch die verbleibenden un bebauten Freiflächen – befestigt und unbefestigt – als 'Visitenkarte' des Hotels zu sehen. Dieses Verständnis prägt bereits heute die Gestaltung der Außenanlagen.

Insbesondere vor den durch das Neubauvorhaben betroffenen Fassadenabschnitten war die Abstimmung der Baumpflanzungen mit der Architektur des Bauwerks prägend für die Anordnung der Bäume und deren Artenauswahl (hinsichtlich Wuchsform bzw. Kronenbildung).

Die vorhandene Baumreihe an der Raiffeisenstraße ist vom konkreten Vorhaben nicht betroffen und grundsätzlich in ihrem Bestand zu sichern. Sollte hier

eine Ersatzpflanzung notwendig werden, sollte die Baumart Verwendung finden, die im Bereich des PreMotels angepflanzt wurde (Amberbaum).

Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Empfehlungsliste) der Vorzug gegeben werden. Die im bestehenden Bebauungsplan aufgeführten Arten wurden hierbei berücksichtigt.

Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Paarl')
 Baumhasel (*Corylus colurna*)
 Chin. Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
 Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
 Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)
 Gleditschie (*Gleditsia tricanthos*)
 Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigata')
 Kastanie (*Aesculus carnea*)
 Robinie (*Robinia* 'Monophylla')
 Robinie (*Robinia pseudoacacia* 'Pyramidalis')
 Rotahorn (*Acer rubrum* 'Scanlon')
 Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
 Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigata')
 Säulenzierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa')
 Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Princeton upright')
 Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus* 'Lobel')
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera* 'Fastigata')
 Tupelo-Baum (*Nyssa sylvatica*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Weißbirke (*Betula pendula*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

Sträucher

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

sowie Obstgehölze

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

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Das mit den ersten Bauabschnitten umgesetzte Konzept der Dachbegrünung soll auch bei der neuen Tagungsraumerweiterung fortgeführt werden. Wegen der konstruktiv bedingten Aufbauhöhen für eine Dachbegrünung und der Abhängigkeiten, die sich aus dem Anschluss an das vorhandene Gebäude ergeben, ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

In den überwiegend fensterlosen Fassadenabschnitten ist ebenfalls eine Begrünung vorgesehen.

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

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Energieversorgung (Fernwärme), zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen. Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse sind hiervon nicht betroffen.

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

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

Hinsichtlich der von der baulichen Erweiterung betroffenen 4 Schächte des Entwässerungskanals erfolgte eine Abstimmung mit KasselWasser. Sie müssen im Zuge der Baumaßnahme verändert werden.

Eine Lüftungsanlage wird ebenfalls neu geplant und separat beantragt. Die Lüftungszentralen werden im Untergeschoss angeordnet.

Die beiden Trafostationen, die sich auf dem Grundstück der Projektträgerin befinden, dienen der Energieversorgung des Hotelkomplexes. Es besteht keine Notwendigkeit hierzu planungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen.

4.5 Flächenbilanz

Eine detaillierte **Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl** wurde ausgehend von der im Jahr 2004 erteilten Baugenehmigung (15.09.2004) und auf der Grundlage der neuerlichen Entwurfsplanung (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014) vom Architekturbüro Sprengwerk für die gesamte Fläche der Hotel-Liegenschaft erstellt.

Die nachfolgende Zusammenstellung basiert auf dieser Berechnung, bezieht sich aber nur auf die Fläche des Geltungsbereiches. Die Flächenangaben sind gerundet.

Fläche Geltungsbereich	
Flurstücke 18/54 tlw. und 18/55, ca.	12.400,00 m ²

Grundfläche

Bebaute Fläche vorhanden mit CAD ermittelt	7.240,00 m ²
Bebaute Fläche neu, mit CAD ermittelt	
Erweiterung Speisesaal	130,00 m ²
Terrassenüberdachung	135,00 m ²
Erweiterung SPA (Wintergärten)	30,00 m ²
Erweiterung Konferenzsaal	500,00 m ²

Summe Grundfläche **8.035,00 m²**

Grundflächenzahl GRZ 1 **0,65**

zusätzlich versiegelte Freiflächen, ca. 750 m²

Summe Grundfläche Gebäude + sonst. Flächen **8.785,00 m²**

Grundflächenzahl GRZ 2 **0,71**

Festlegung im bestehenden Bebauungsplan 0,80

Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan 0,80

Geschossfläche

Geschossfläche vorhanden	22.270,00 m ²
Geschossflächen neu	
Erweiterung Speisesaal	130,00 m ²
Terrassenüberdachung	135,00 m ²
2. OG - 3. OG	670,00 m ²
4. OG	375,00 m ²
Erweiterung SPA (Wintergärten)	30,00 m ²
Erweiterung Konferenzsaal	500,00 m ²

Summe Geschossfläche **24.110,00 m²**

Geschossflächenzahl GFZ **1,94**

Festlegung im bestehenden Bebauungsplan 2,40

Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan 2,00

Flächenbilanz B-Plan, weitere Städtebauliche Kennziffern

Die Fläche des Geltungsbereiches des hier vorliegenden B-Planes beträgt 'nur' 12.400 m².

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 1 (Bestand)	I
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 2 (Bestand)	IV
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 3 (Bestand)	V
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 4 (Bestand)	VII
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 5 (konkretes Neubauvorhaben)	I

Höhenfestlegungen Teilfläche 1 (Bestand)

Gebäudehöhe über NHN max. 149,70 m

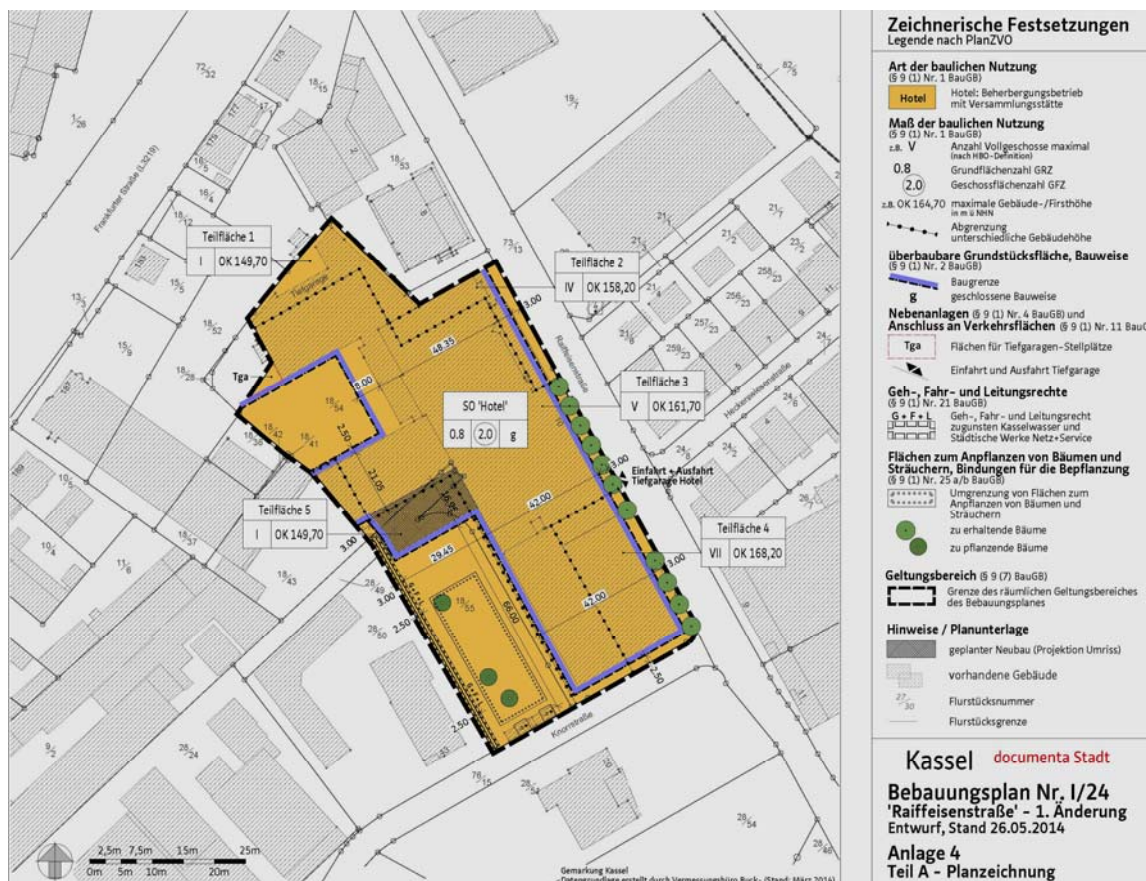
Höhenfestlegungen Teilfläche 2 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	158,20 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 3 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	161,70 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 4 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	168,20 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 5 (konkretes Neubauvorhaben)	
Gebäudehöhe über NHN max.	149,70 m

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die geplante bauliche Erweiterung des Hotels zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) BauGB definiert.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Projektträgerin weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

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



Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich, Entwurf Stand 05/2013

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst den größten Teil des Flurstücks 18/54 sowie das Flurstück 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederzwehren (Raiffeisenstraße 10).

Die verkehrliche Anbindung und die Erschließung sind über die Raiffeisenstraße bzw. über die Frankfurter Straße (Tiefgaragenausfahrt) gesichert und

werden hinsichtlich der Verkehrsführung (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan geregelt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches – Bestandsfläche des Hotels La Strada und die aktuell geplante Erweiterungsfläche an der Knorrstraße – wird als Sondergebiet der Zweckbestimmung 'Hotel' festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung 'Hotel' wird dem Anlass des Bebauungsplans entsprochen. Eine andere gewerbliche Nutzung, die evtl. mit wesentlich mehr Emissionen verbunden und nicht Sinn und Zweck der Bauleitplanung gemäß Aufstellungsbeschluss wäre, ist damit ausgeschlossen.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden. Ein Katalog der durch Festsetzung definierten grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb wird zusätzlich aufgenommen (Nr. 1.1). Die Festsetzungen zur Art der Nutzung gelten für das gesamte Plangebiet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für den in dem eher gewerbeähnlichen Bereich liegenden Hotelstandort kann aus städtebaulicher Sicht eine hohe Bebauungsdichte und Geschosshöhe zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll aber durch entsprechende Festsetzungen analog zum bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 jeweils eng am tatsächlichen Bestand und dem notwendigen zusätzlichen Raumbedarf definiert werden.

Durch die Vergrößerung der maßgeblichen Bezugsfläche (Erweiterungsfläche) kann weiterhin die Einhaltung der ursprünglich festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet werden. In Bezug auf die Geschossflächenzahl erfolgt eine Reduzierung (von 2,4 auf 2,0).

Die Festsetzungen entsprechen damit auch der Gebäudekubatur der bisherigen Bauabschnitte und des konkreten Vorhabens und berücksichtigen das städtebauliche Umfeld.

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

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
- die Grundflächenzahl GRZ
- die Geschossflächenzahl GFZ sowie
- die Höhenfestsetzungen als Begrenzung der Gebäude- bzw. Firsthöhe (OK), jeweils bezogen auf Normalhöhennull bzw. die Geländeoberkante.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche 'Hotel' auf GRZ 0,8 / GFZ 2,0 begrenzt. Das geplante Nutzungsmaß des Hotelkomplexes inkl. des konkreten Vorhabens von ca. GRZ 0,73 / GFZ 1,88 wird damit abgedeckt und über eine sog. ‚Vereinigungsbaulast‘ abgesichert.

Innerhalb der bebaubaren Flächen werden Bereiche mit unterschiedlicher zulässiger Geschosshöhe ausgewiesen:

- Maximal 1 Vollgeschoss ab +144,00 ü. NN. - entsprechend dem Bestand - im nördlichen Randbereich und Übergang zum Betriebsgelände der Aukam Spielgeräte GmbH.
- Maximal 4 Vollgeschosse sind - ebenfalls entsprechend dem Bestand - im Randbereich zur Nachbarbebauung Raiffeisenstraße 2-8 (PreMotel) zugelassen.
- Maximal 5 Vollgeschosse sind - ebenfalls entsprechend dem Bestand - im überwiegenden Anteil der Baufenster zulässig.
- Einen städtebaulichen Akzent über dem Tagungssaal setzt als südlicher Abschluss die vorhandene 7-geschossige Bebauung, die dementsprechend in ein Baufenster mit maximal 7-geschossiger Bebauung ab +144,00 ü. NN. gefasst ist.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe) im Hinblick auf das konkrete Vorhaben richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung und ermöglicht die von der Projektträgerin beabsichtigte rückwärtige eingeschossige Erweiterung.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

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

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

Für das konkrete Neubauvorhaben erfolgt eine Begrenzung auf maximal 1 Vollgeschoss, so dass hier aus Gründen des Nachbarnschutzes auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Aufstockung möglich ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal überbaut werden darf.

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Letztere sind bei der Ermittlung der für die Beurteilung maßgeblichen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO nicht mitzurechnen. Auch die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche des Grundstücks ist nicht mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl beträgt für die Flächen des Geltungsbereiches 0,8.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt sowohl das Bestandsgebäude (innerhalb des Geltungsbereiches) als auch den beabsichtigten Umfang der baulichen Erweiterung. In der Summe entspricht dies einer Ausnutzung von knapp 3/4 der Bezugsfläche.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist keine Veränderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan im Hinblick auf das konkrete Vorhaben erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Ausgehend vom Bestand wurde unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung für die Geschossfläche in Bezug auf die Liegenschaftsfläche ein Verhältniswert von ca. 1,88 ermittelt (vgl. Kap. 4.5).

Die Geschossflächenzahl wird daher vorhabenorientiert von bisher 2,4 (aus dem bestehenden Bebauungsplan) auf jetzt 2,0 verringert. Damit wird die Möglichkeit einer weiteren, städtebaulich aber nicht mehr verträglichen Verdichtung zurückgenommen, ein geringer Spielraum bleibt bestehen.

Gebäudehöhe / Firsthöhe (OK = Oberkante Gebäude)

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die vorhandene Gebäudekubatur und die geplante Erweiterung.

Hier erfolgt in einzelnen Fällen eine Angleichung an den Bestand gegenüber den im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen Höhen, u.a. weil eine höhere Ausnutzung ausgehend vom Gebäudebestand nicht mehr möglich ist. So ist in einzelnen Teilbereichen, z.B. zum Erhalt vorhandener Rettungswege, die vorhandene Eingeschossigkeit zwingend zu erhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben. Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen korrespondieren dabei mit der ebenfalls festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

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

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der aktuellen Situation entsprechend wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 die Festsetzung 'geschlossene Bauweise' (§ 22 (3) BauNVO) übernommen. Der Hotelkomplex La Strada weist an der Raiffeisenstraße eine Gebäudelänge von ca. 133 m auf.

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

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche werden einerseits der vorhandene Gebäudekomplex und andererseits die neu geplante bauliche Erweiterung, die ebenengleich an das Bestandsgebäude 'andockt', berücksichtigt. Das Baufenster umfasst den überwiegenden Teil der Liegenschaftsfläche (im Geltungsbereich ca. 8.600 m² = ca. 70 %) und schließt auf der Nord- bzw. Westseite in Teilabschnitten an Baufenster benachbarter Bebauungspläne an.

Neben den - entsprechend der bestehenden Gebäudeflucht - einzuhaltenen Abständen zur Raiffeisenstraße (3,00 m) und zur Knorrstraße (2,50 m) wird eine Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets von der Bebaubarkeit zur Sicherung eines Freiflächen-Mindestanteils ausgenommen.

Die überbaubare Fläche wird daher gleichermaßen durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wie auch durch die konkrete Anordnung von Baugrenzen maßgeblich bestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind. Eine Unterschreitung erfordert gegebenenfalls nachbarrechtliche Regelungen.

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

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 als 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Tiefgarage' zeichnerisch festgesetzte Fläche liegt überwiegend außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes und ist von der konkreten Planung nicht betroffen. Der kleine Teil dieser im hier vorliegenden B-Plan-Geltungsbereich befindlichen Fläche wird planzeichnerisch übernommen.

Ebenfalls übernommen wird die Festsetzung Nr. 3.1 "Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig." Die Regelung schließt die Unterbringung von Stellplätzen in den Obergeschossen (auch Parkdecks) aus.

5.6 Verkehrserschließung

Durch entsprechende Festlegungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 wird die Verkehrsführung (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) geregelt.

Der bestehende Zufahrtsbereich an der Raiffeisenstraße befindet sich im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Eine vorhabenbedingte Veränderung ist nicht vorgesehen. Die Position des Zufahrtbereiches wird daher aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen und in Anpassung an den Status quo jetzt als 'Ein-Ausfahrtbereich Hotel' festgelegt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück einzuschränken. Insbesondere soll ver-

mieden werden, dass zusätzliche neue Zufahrtsmöglichkeiten direkt von der Raiffeisenstraße entstehen, da davon ausgegangen wird, dass dies aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf der Raiffeisenstraße und den Auswirkungen auf den Autobahnzubringer bzw. der verkehrlichen Bedeutung der Frankfurter Straße nicht ohne Störungen des Verkehrsflusses möglich wäre.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.11) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.8) zu beachten.

5.7 Leitungsrecht

Der bereits durch ein entsprechendes Leitungsrecht im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 gesicherte Entwässerungskanal (frühere Flurstücksbezeichnungen 17/39, 18/40 und 28/39) wurde im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft (Erwerb durch die Hotel-GmbH) umgelegt und ist damit von dem Neubauvorhaben an anderer Stelle (wieder) betroffen.

Die ursprüngliche zeichnerische Festsetzung hierzu entfällt und wird entsprechend der aktuellen Lage des Kanals nun entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (Breite: 2 m) in die Planzeichnung aufgenommen.

Ergänzend sind entsprechende Bestimmungen - insbesondere auch hinsichtlich der späteren Erreichbarkeit - in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die geplante Nachverdichtung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen neben dem Gebäudebestand nur eine - gemessen am Gesamtvolumen - untergeordnete Baumasse.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der wenigen durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Erhalt vorhandene Baumreihe an der Raiffeisenstraße

Die in den letzten Jahren im Zusammenhang mit anderen Bauabschnitten erfolgte Anpflanzung von Bäumen vor der Hauptfassade soll insbesondere wegen der positiven Effekte für das städtebauliche Erscheinungsbild langfristig erhalten und gesichert werden.

Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, deren Ersatz. Hierbei soll im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild auf die Baumart (Amberbaum) zurückgegriffen werden, die im Bereich des PreMotels gepflanzt wurde. Die mittel- bis großkronigen Bäume haben zudem langfristig einen höheren naturschutzfachlichen Wert als die bisher hier stehenden kleinkronigen Kugelrobinien.

Eine säulenförmige Wuchsform ist zu bevorzugen, da die Kronenausbildung wegen des geringen Abstands zum Gebäude nur eingeschränkt möglich ist.

Neupflanzung von Bäumen auf der Erweiterungsfläche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche (rund 750 m²) sind 3 neue großkronige – und damit für das Stadtbild wirksame – Bäume zu pflanzen. Gleichzeitig leistet ein großes Blattvolumen einen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung am relativ hoch verdichteten Standort.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte (Planung) wird durch textliche Festsetzung (Nr. 6.2) auch noch die Möglichkeit eröffnet, Standorte im Zuge der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Freianlagengestaltung räumlich anzupassen. Damit sollen Verschiebungen ermöglicht werden, die sich aus der Konkretisierung der Planung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergeben.

Neuanpflanzung Sträucher bzw. Hecken

Hinsichtlich der zusätzlichen Bepflanzung der bisher weitgehend ‚ungestaltete‘ Rasen-/Wiesenfläche könnten die vorhandenen Streifen in der befestigten Oberfläche als 'Heckenmotiv' fortgeführt werden.

Ziel ist es, auf der Gebäude-Rückseite eine die Architektur des Bauwerkes unterstützende Kulisse vor der Fassade zu erhalten. Die vorhandene regelmäßige Grundstruktur ist bei Abweichungen zu berücksichtigen.

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

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

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen vorgegeben, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen.

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

Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

5.9 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

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

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

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

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

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

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

Die Europäische Kommission hat die beantragte Fristverlängerung für die Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) für den Ballungsraum Kassel mit Entscheidung vom 20. Februar 2013 nicht akzeptiert. Die Kommission hat darauf

verwiesen, dass strengere Minderungsmaßnahmen in die entsprechenden Luftqualitätspläne aufzunehmen sind. Für die deshalb notwendige 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel in 2014 ist die Stadt Kassel bereits jetzt vom Land Hessen aufgefordert „alle verhältnismäßigen Maßnahmen aufzunehmen, die zu einer Verringerung der Luftschadstoffbelastung beitragen“.

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

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

Die Hotel-Liegenschaft ist mit der bestehenden Fernwärmeversorgung in dieser Hinsicht heute schon optimal 'aufgestellt'.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für die Projektträgerin ansonsten weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen damit vor allem unverändert auch noch die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen fallen. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die Anlagen im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

5.10 Passiver Schallschutz

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

Die durch die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung

der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmin-dernde Maßnahmen für die durch die Planung ermöglichte Hotelnutzung. Die dauerhaft hier arbeitenden Menschen sind vor dem Verkehrslärm entsprechend zu schützen.

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

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, kommen weiterhin ausschließlich bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude in Betracht, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Dies können neben der Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) auch die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sein.

Ziel sollte es sein, eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation kommen die festgesetzten Maßnahmen des Schallschutzes - falls notwendig - grundsätzlich nur im Falle von Neubau- oder Ersatzvorhaben zur Anwendung.

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

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

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

Dachbegrünung

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine

langlebige Begrünung von Dächern können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Die niedrigeren Gebäudeteile des Hotelkomplexes (bis 5 Vollgeschosse) wie auch die Dächer von Nebenanlagen und Garagen sollen aus diesem Grund ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege sowie die Flächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

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

Fassadenbegrünung

Die aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht sinnvolle und sich auf das Erscheinungsbild zumeist positiv auswirkende Begrünung von Fassaden kann nur mit Rücksichtnahme auf die Architektur des Hotels erfolgen.

Die Vorschrift beschränkt sich daher auf die Fassadenflächen, die sich durch größere zusammenhängende fensterlose Flächen auszeichnen. Im Hinblick auf die Kubatur der Gebäude wird für die Definition 'fensterlos' eine Mindestgröße von 50 m² Fassadenfläche ohne Fensteröffnungen angesetzt.

Weil für die Fassadenbegrünung entsprechende Wuchsbedingungen gegeben sein müssen, die bei einer Grenzbebauung regelmäßig nicht vorhanden sind, sind diese Fassaden von der verpflichtenden Fassadenbegrünung ausgenommen. Grundsätzlich wäre bei einer entsprechenden Einigung mit dem betroffenen Nachbarn eine Begrünung dennoch aber wünschenswert.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen eine starke räumliche Wirkung erzielen können, wird deren Anordnung in Bezug auf das jeweilige Gebäude so beschränkt, dass sie sich nicht in vollem Umfang auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Weil die negativen Auswirkungen in besonderem Maße auch für besondere Formen von Außenwerbung gilt, wenn sie auf extreme Fernwirkung ausgerichtet sind, wird hierzu ein genereller Ausschluss formuliert.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall repräsentativ für die Projektträgerin. Dieser erhöhte Anspruch an die Gestaltung der Außenanla-

gen lässt sich am Bestand gut erkennen. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft wird neben dem Ensemble der Gebäude geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch durch die unterschiedliche Bepflanzung, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (verschiedene Plattenbeläge, Blumenbeete) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene Akzente setzen. Die Projektträgerin beabsichtigt, diesen Qualitätsmaßstab auch an die zukünftige Freiflächengestaltung anzulegen.

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

Der im rückwärtigen Bereich des Hotels nach Errichtung des neuen Tagungsraumes verbleibende Freiflächenanteil wird überschlägig rund 2.400 - 2.500 m² betragen. Der Bebauungsplan setzt insgesamt einen Mindestanteil von 20 % Vegetationsfläche fest. Auf der Grundlage der Vorgaben für die Freiflächengestaltung (je 200 m² Freifläche) sind mindestens 12 Bäume (mittelkronige Laubbäume) zu pflanzen.

Die Maßnahmen kommen der Aufenthaltsqualität zugute und sollen langfristig auch - zumindest in geringem Umfang - positive Effekte für das Stadtklima erzeugen. Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen. Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades mit einer im zentralen Bereich fehlenden tatsächlich offenen Fläche kann eine durchweg gärtnerische Gestaltung nicht großflächig realisiert werden. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an Vegetationsfläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung - insbesondere einer kompakten Eingrünung an den Rändern - zu kommen. Der vorgesehene Gebäude-Entwurf und die im rückwärtigen Bereich auf der südwestlichen Seite der Liegenschaftsfläche verbleibenden Flächen lassen auch Raum für eine gärtnerische Gestaltung.

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

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

6. Auswirkungen der Planung

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

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

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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

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

Dabei kann auf die Ergebnisse der Umweltprüfung bzw. die Aussagen des Umweltberichts zurückgegriffen werden, welche im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I/24 erforderlich waren.

Der geplante Erweiterungsbau des Hotels soll – soweit möglich – durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für alle Umweltfaktoren von äußerst defizitären Bedingungen auszugehen ist.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV – Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Die stark verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.3) und des Planungszustands (in Kap. 4.3) dienen der Veranschaulichung.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

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

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

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

Der den Straßenraum der Raiffeisenstraße stark prägende und auch von Frankfurter Straße bzw. der Straße 'Am Auestadion' gut sichtbare großvolumige Baukörper des Hotels bleibt auf dieser Hauptansichtsseite unverändert. Dies gilt auch für die hier vorhandene Baumreihe.

Die bauliche Veränderung wird nur von einem sehr kleinen Teil der Bevölkerung wahrgenommen werden. Es sind in erster Linie die Hotelgäste bzw. Tagungsteilnehmer betroffen, die statt eines 'Blickes ins Freie' (Reduzierung des unbebauten gestalteten Außenraumes) zukünftig gegen eine Gebäudefassade bzw. auf ein begrüntes Dach gucken werden. Für die Nutzer der benachbarten Grundstücke rückt die - jedoch nur eingeschossige - Bebauung dann auf einem längeren Abschnitt an die Grundstücksgrenze heran.

Es ist vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Grundstücksrandbereich zu ersetzen. Damit soll zumindest langfristig und in veränderter Ausprägung weiterhin eine attraktive Kulisse auf der Hotelrückseite erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung sind bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz der Veränderung des gewohnten Erscheinungsbildes vor allem deswegen vertretbar, weil hiervon nur ein sehr kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und zudem mit der vergleichsweise geringen Höhenentwicklung die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in angemessener Form Berücksichtigung findet.

Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

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

Eine Beeinträchtigung von Wohnverhältnissen - abgesehen vom temporären zeitlich begrenzten Wohnen im Hotel - kann ausgeschlossen werden, da sich in der unmittelbaren Umgebung keine Wohngebäude befinden, die von der Planung betroffen sein könnten. Direkte Auswirkungen des in Hinterliegersituation entstehenden Anbaus auf die Bebauung an der Frankfurter Straße oder an der Heckerswiesenstraße können ausgeschlossen werden.

Die ergänzende Bebauung in der Nachbarschaft zu den gewerblichen Strukturen beeinflusst ausschließlich die hiermit verbundenen Arbeitsplatzbedingungen. Der vorgesehene Neubau führt jedoch in der geplanten Position auf-

grund der Gebäudehöhe in Bezug auf das Gelände voraussichtlich nur zu einer sehr geringen Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen.

Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck - dies betrifft vor allem die Hotelgäste und das Personal. Ansonsten werden durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Das Hotel ist in annähernd gleichem Umfang auch heute schon am Standort vorhanden, so dass auch die mit dem laufenden Betrieb verbundenen Störfaktoren für umgebende Nutzungen - hier sind vor allem der morgendliche und der abendliche Verkehr zu nennen - vom Grundsatz her bereits bestehen. Zur weiteren Analyse der Lärmbelastung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1/24 ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Kap. 2.7).

In Folge der Aufstockung der Tagungskapazitäten sind eine erhöhte Auslastung der vorhandenen Stellplätze und somit auch eine Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können weder die verkehrliche Bedeutung noch die hieraus resultierende Lärmsituation oder die lufthygienische Situation der Frankfurter Straße und der Straße 'Am Auestadion' in Frage gestellt werden. Hieraus leitet sich eventuell - zu prüfen im weiteren Verfahren - ein Erfordernis für Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab.

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

Das Vorhaben soll zu einer langfristigen Sicherung des Hotelbetriebes am Standort beitragen. Dies ist auch als positive Perspektive für die Beschäftigten des Hotels zu werten. Außerdem ist anzunehmen, dass sich für die Hotel- und Tagungsgäste die Aufenthaltsqualität im Hotel verbessern wird.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der Beeinträchtigungen für die nahe gelegenen Nachbarnutzungen (mehr Verkehrsbewegungen) und trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seinem für einen Hotelbetrieb typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad in Verbindung mit dem intensiven Nutzungsdruck (in Bezug auf die Freiflächen) führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen Wert für Fauna und Flora hat bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bietet.

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

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering eingestuft. Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der sich in nördlicher und östlicher Richtung anschließenden Flächen 'Park Schönfeld' und 'Karlsaue' sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignetere Flächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung als auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung des neuen Tagungsraumes nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn der weiterhin verbleibende - nach Südwesten orientierte - Grundstücksteil noch ein paar zusätzliche (mindestens mittelkronige) Bäume erhält. Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

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

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

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen im Randbereich des Vorhabengrundstücks kompensiert werden kann.

Die vorgesehene extensive Dach- bzw. Fassadenbegrünung ist in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

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

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.400 m², davon sind im Bestand bereits ca. 7.250 m² (entspricht ca. 60%) durch die Grundfläche des Hotels belegt. Nur etwa 20 % sind als unversiegelte Fläche zu werten. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden nochmals ca. 500 m² bebaut. Der Versiegelungsgrad wird sich - absolut betrachtet - somit erneut erhöhen und muss als eine weitere Verschlechterung des Status quo bewertet werden. Das relative Maß der Versiegelung bleibt annähernd gleich, weil sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches auch die maßgebliche Bezugsfläche ändert.

Zu berücksichtigen bleibt darüber hinaus dass im Plangebiet insgesamt aber auch in der durch das Vorhaben beanspruchten Fläche aufgrund der anthropogenen Überformung die natürlichen Bodenfunktionen ohnehin nur noch eingeschränkt vorhanden sind.

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

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

- die insgesamt mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche haben eine flächensparende Anordnung zur Folge
- die Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration in einer Tiefgarage unter dem Gebäude (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei
- mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

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

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB

Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Der hohe Versiegelungsgrad der Liegenschaft bedingt auch heute schon eine massive Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten. Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden einen Beitrag zur Minimierung der negativen Folgen leisten können.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte bereits als Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (vgl. Kap. 3.3).

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad noch mal eine geringe Verschlechterung zum Status quo darstellen. Der geplante Anbau wird die Bau-masse des vorhandenen Hotelkomplexes mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) zwar erweitern, wird aber durch die Positionierung 'im Schatten' der vorhandenen Gebäude die Situation nicht mehr wesentlich verschlechtern können.

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

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame negative Auswirkungen jedoch nicht auszuschließen, auch wenn durch die festgesetzte Dach- bzw. Fassadenbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Kompensation erreicht wird.

Wechselwirkungen

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

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter stadtökologischen Gesichtspunkten ohnehin geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen. Bei der Betrachtung ist als sicher anzunehmen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens ebenfalls nicht zu einer positiven Entwicklung der betroffenen Umweltfaktoren führen würde.

Unter Berücksichtigung der architektonischen Vorgaben und der funktionalen Zusammenhänge, die sich aus dem Bestand ergeben, und der zur Verfügung

stehenden Fläche kommen grundsätzlich andere bauliche Lösungen für eine Erhöhung der Tagungsraumkapazitäten nicht in Betracht.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene weitere Intensivierung der Nutzung (Hotel mit wachsendem Tagungsbetrieb) sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung vom öffentlichen Straßenraum (Raiffeisenstraße, Knorrstraße, Frankfurter Straße) kaum wahrnehmbar und fast ausschließlich für die rückwärtige Situation von Bedeutung. Auch für die direkt angrenzenden eher gewerblich geprägten Nutzungen ist die heranrückende eingeschossige Bebauung aufgrund der topografischen Situation (Einbinden des Gebäudes im Gelände) unproblematisch.

Auch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation zu erwarten. Vielmehr soll das geplante Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Hotelbetriebes leisten und trägt damit zur Arbeitsplatzsicherheit der hier Beschäftigten bei. Die von dem konkreten Vorhaben ausgehende Veränderung der Pkw-Ströme führt einerseits in geringem Umfang zu einer Steigerung der Lärmbelastung, wird sich aber vermutlich kaum darstellen lassen. Die verkehrsbedingten Auswirkungen in Bezug auf die lufthygienische Situation können vernachlässigt werden.

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

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

Die durch die Bauleitplanung fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Sinne eines Monitorings hat die Überwachung der Umsetzung durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel zu erfolgen.

Fazit:

Grundsätzlich ist die geplante bauliche Erweiterung am schon bestehenden Standort mit den positiven Effekten für die hier Beschäftigten einerseits und die Übernachtungsgäste und Tagungsteilnehmer andererseits insgesamt zu begrüßen. Dies gilt insbesondere, weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist und grundsätzlich

einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen ist.

Die aus einer möglichen Verkehrszunahme resultierenden negativen Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit wie auch die mit der steigenden Versiegelung verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' sind gering und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Weiterentwicklung vertretbar.

7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Projektträgerin (La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH) direkt verfügbar.

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

Die Projektträgerin plant im Herbst 2014 mit der baulichen Realisierung zu beginnen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Projektträgerin. Die Projektträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen. Hierzu sind neben Begrünungsmaßnahmen insbesondere auch bauliche Maßnahmen zu rechnen, die sich aus der umsetzungsbedingt notwendigen Anpassung des Entwässerungskanals bzw. der Revisionsschächte im Bereich des geplanten Neubauvorhabens ergeben.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Projektträgerin.

8. Verfahren

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

16.04.2014	frühzeitige Beteiligung
10.06.2014	Information Ortsbeirat 'Südstadt'
---.---.---	Aufstellungsbeschluss
---.---.---	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
----- bis -----	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
---.---.---	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl., S. 458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I, S. 218).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

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

aufgestellt

Kassel, den 26.05.2014

Kassel, den 26.05.2014

Gez.
Flore

(Stadt Kassel)

Gez.
Möller

(Planverfasser)

Bebauungsplan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' - 1. Änderung Entwurf

Stand: 26. Mai 2014

Teil B: Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die dem Bau und dem Betrieb eines Hotels dienen bzw. zuzuordnen sind.

Hierzu zählen insbesondere:

- Übernachtungsmöglichkeiten
- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume (Versammlungsstätte)
- Wellnessbereiche
- Büro- und Geschäftsräume
- Sozialräume
- Verkehrsflächen und Stellplätze

1.2 Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl gilt für die Hauptgebäude (GRZ 1).

Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie auch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Balkone, Terrassen, Loggien) sind auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der Gebäudegrundfläche nicht mitzurechnen.

1.3 Die zeichnerisch festgesetzte Geschossflächenzahl gilt für die Summe aller Vollgeschossflächen entsprechend der Definition in § 2 (4) HBO.

1.4 Die zeichnerisch festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Als Firsthöhe / Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.

Als Firsthöhe / Gebäudehöhe gilt bei flachen oder flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika über dem obersten Geschoss.

1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 1.4 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a..

Raubildende/raumwirksame Aufbauten müssen mindestens 2m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.

Bei raumbildenden/raumwirksamen Aufbauten (z.B. für die Lüftungstechnik) dürfen dabei eine Höhe von max. 1,5 m über der nach 1.4 festgesetzten Höhe und eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.

2.2 Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um 1 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.

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

- 3.1 Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'Tga' zulässig.
- 3.2 Ebenerdige Garagen sind unzulässig.
- 3.3 Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb der Erdgeschoss-Ebene nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage dürfen nur in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich angeordnet werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flst. 18/55) ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.
Die Zugänglichkeit zugunsten von Kasselwasser, dem kommunalen Entwässerungsbetrieb, und der Städtische Werke Netz+Service GmbH bzw. deren jeweils nachfolgenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume entlang der Raiffeisenstraße sind bei Abgang durch mittelkronige standortgerechte Laubbäume - Amberbaum (Liquidambar styraciflua) - zu ersetzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
- 6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 großkronige Bäume sowie 50 Sträucher (möglichst als Hecke) aus standortgerechten Gehölzen entsprechend der unter 6.5 festgesetzten Artenliste zu pflanzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm sowie für die Strauchpflanzungen mindestens Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
Die zeichnerisch innerhalb dieser Fläche festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anordnung kann im Rahmen der Ausführungsplanung verändert werden.
- 6.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

6.5 Für alle Gehölz-Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Paarl')
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Chin. Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)
Gleditschie (*Gleditsia tricanthos*)
Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigata')
Kastanie (*Aesculus carnea*)
Robinie (*Robinia* 'Monophylla')
Robinie (*Robinia pseudoacacia* 'Pyramidalis')
Rotahorn (*Acer rubrum* 'Scanlon')
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigata')
Säulenzierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa')
Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Princeton upright')
Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus* 'Lobel')
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera* 'Fastigata')
Tupelo-Baum (*Nyssa sylvatica*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weißbirke (*Betula pendula*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

Sträucher

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

sowie Obstgehölze

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

- 7.1 Die Verwendung fester Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 7 (Kohle, Koks, Torf, Stückholz, Pellets, Holzwerkstoffe) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.
- 7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

8. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Bei Neubau- und Ersatzvorhaben im Geltungsbereich 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.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 9.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 10 cm betragen.
- 9.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm betragen.
- 9.3 Die Flächen notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege sowie die Flächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind von den Festsetzungen 9.1 und 9.2 ausgenommen.

10. Fassadenbegrünung - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 10.1 Fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen sind zu mindestens 15% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
Als fensterlos gelten hierbei auch zusammenhängende Fassadenflächenanteile ohne Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe.
Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, die auf einer Nachbargrenze stehen und als Grenzbebauung zu beurteilen sind.

11. Werbeanlagen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 11.1 Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

12. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

- 12.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete Freifläche (Vegetationsfläche) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.
Gehölzpflanzungen haben entsprechend 6.2 – 6.5 zu erfolgen.
- 12.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum entsprechend der unter 6.5 festgesetzten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume entsprechend 6.1 und 6.2 können hierbei angerechnet werden.
- 12.3 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Pflasterbeläge mit Dränfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig.
Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, und Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, sind hiervon ausgenommen.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräumaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

3. Bodendenkmale

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 19 und 20 HDSchG (Hess. Denkmalschutzgesetz) das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren.

Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

4. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. 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'. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietesverordnung 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.

6. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Straße 'Am Auestadion' (B 3) und zur Frankfurter Straße (L 3219) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen.

Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

7. Abwassersatzung

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8. Stellplatzsatzung

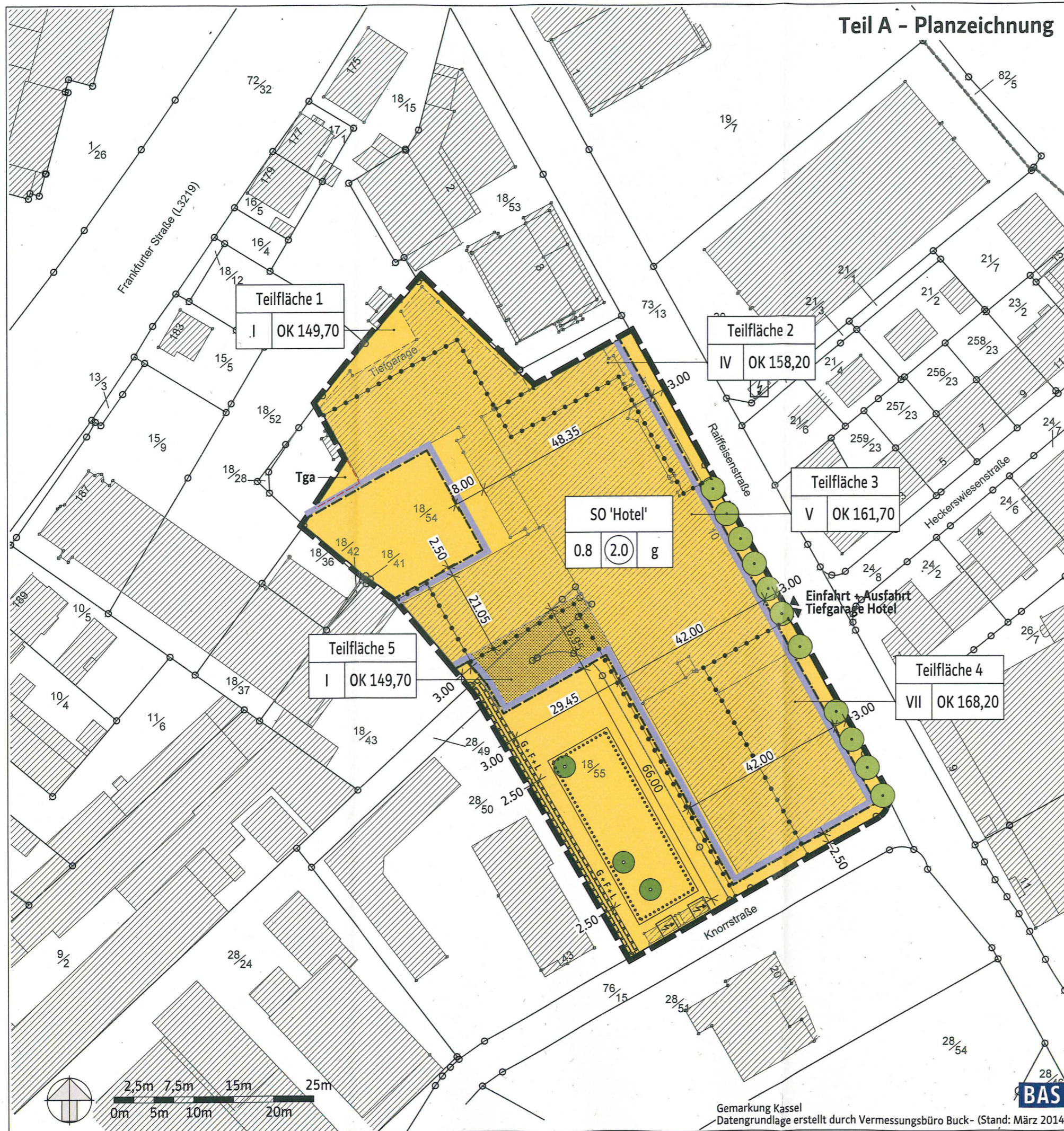
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.

9. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

10. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.



Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- SO Hotel** Sondergebiet 'Hotel':
Beherbergungsbetrieb
mit Versammlungsstätte
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- z.B. V Anzahl Vollgeschosse maximal
(nach HBO-Definition)
- 0.8 Grundflächenzahl GRZ
(2.0) Geschossflächenzahl GFZ
- z.B. OK 164,70 maximale Gebäude-/Firsthöhe
in m ü NHN
- Abgrenzung
unterschiedliche Gebäudehöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
g geschlossene Bauweise
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) und
Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Tga Flächen für Tiefgaragen-Stellplätze
Einfahrt und Ausfahrt Tiefgarage
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- G + F + L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten Kasselwasser und
Städtische Werke Netz+Service
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzung**
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern
zu erhaltende Bäume
zu pflanzende Bäume
- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
- Hinweise / Planunterlage**
- geplanter Neubau (Projektion Umriss)
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Kassel **documenta Stadt**

Bebauungsplan Nr. 1/24
'Raiffeisenstraße' - 1. Änderung
Entwurf, Stand 26.05.2014

Anlage 4



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1286

29. April 2014
1 von 1

Parkplatz an Ehlerer Straße

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit der MHK neben der Ehlerer Straße zwischen der Abfahrt zum Herkules und dem Hohen Gras die bestehende kleine Parkfläche zu einem neuen großen gebührenpflichtigen Parkplatz auszubauen und dort einen Shuttleservice zum Herkules mit Bussen und evtl. Droschken zu installieren.

Begründung:

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1325

21. Mai 2014
1 von 2

Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Vor Veranstaltungen wie den Wasserspielen werden die Parkgebühren für alle Herkulesparkplätze an der Mündung der K6 am Ehlener Kreuz erhoben. Zur Einfahrt werden nur so viele Fahrzeuge zugelassen, wie ausgewiesene Parkplätze frei sind.
2. An Tagen mit Wasserspielen wird zusätzlich zum Fahrplanangebot für die Zeiten der An- und Abreise ein ergänzender Pendelbusbetrieb an der Straßenbahndstation Wilhelmshöhe mit den angrenzenden Parkplatzanlagen über die Endstation Druseltal zur Haltestelle Herkules angeboten. Die Zahl der Fahrzeuge wird der Nachfrage angepasst.
3. Auf den entsprechenden Internetseiten, Werbeflyern und anderen Infosystemen werden die Mobilitätsangebote und die ausgewiesenen Parkplätze mit dem Hinweis auf die begrenzten Kapazitäten dargestellt. Die stressarme Anreise mit dem ÖPNV wird deutlich empfohlen.
4. Der Magistrat wird beauftragt mit der KVG und dem Land Hessen auszuhandeln, Parkscheine bei Großveranstaltungen als Tagesticket für den ÖPNV eingesetzt werden zu können. Die Leistungen der KVG sind angemessen zu vergüten.

Begründung:

Mit der Erhebung der Parkgebühren und der Einlassregulierung am Ehlener Kreuz in Höhe der freien ausgewiesenen Parkplätze wird der Stau in der Zufahrt der K6 vermieden, so dass die Busse ohne Behinderungen ihre Fahrgäste zum Herkules bringen können.

Die Nutzung von nicht ausgewiesenen Flächen im Bereich der K6 und dem Besucherzentrum Herkules zum Parken kann mit dieser Regelung ebenfalls einfach unterbunden werden.

2 von 2

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1339

11. Juni 2014
1 von 1

Brücke über Kreisel

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Planungen für einen Brückenbau über den Kreisel beizubehalten, den Umbau des Kreisels in einer kleineren Variante zu entwerfen und dafür öffentliche Fördermittel zu beantragen.
Über das Ergebnis ist im Ausschuss zu berichten.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1342

17. Juni 2014
1 von 1

Beschleunigung von Bauleitverfahren

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, geeignete Maßnahmen zu ergreifen mit dem Ziel, zukünftig den Zeitaufwand für Bauleitverfahren sowie für die Erschließung von Baugrundstücken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr ist über diese Maßnahmen bis Ende 2014 zu berichten.

Begründung:

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist es notwendig, die von der Stadt durchgeführten Bauleitverfahren und die Erschließung der entsprechenden Grundstücke zu beschleunigen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Realisierung teilweise über 10 Jahre dauert, wie z.B. bei der Entwicklung des Baugebiets „Vor dem Osterholz“. Bei diesem Vorhaben wurde der städtebauliche Vorentwurf bereits 2004 der Öffentlichkeit vorgestellt, der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.2.2014 und im Frühjahr 2016 ist mit dem Baubeginn zu rechnen. Dieser Zeitraum ist viel zu lang. Es ist auch völlig unverständlich, warum z.B. der Bebauungsplan „Zum Feldlager“ seit seinem Aufstellungsbeschluss 2009 bis heute weder offengelegt noch als Satzung zur Abstimmung gestellt wurde. Es muss zukünftig sichergestellt werden, dass die Bearbeitungszeit auf ein Minimum reduziert wird und z.B. die Bebauungspläne „Felsenkeller“, „Im Feldbach“ und „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ (Aufstellungsbeschluss 31.3.2014) zügig bis zum Satzungsbeschluss bearbeitet werden.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1353

23. Juni 2014
1 von 1

Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, den Platz der deutschen Einheit (PDE, „Kreisel“) gemäß den Vorschlägen der Ingenieurgesellschaft mbH Brilon, Bondzio, Weiser so umzubauen, dass die maßgeblichen Verkehrsströme durch ein Brückenbauwerk („Überflieger“) auf der Relation B83/Dresdner Straße entflochten werden. Entsprechende Fördermittel sind kurzfristig zu beantragen.

Begründung:

Der PDE ist an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit angekommen und stellt als größter Kasseler Unfallschwerpunkt sicherheitstechnisch, verkehrstechnisch und volkswirtschaftlich einen Problemfall dar. In den nächsten Jahren wird an diesem hochbelasteten Verkehrsknoten das Verkehrsaufkommen deutlich steigen, Prognosen gehen von über 20 Prozent aus. Für diese Prognoseverkehrsstärken ist der PDE in seiner jetzigen Bau- und Betriebsform nicht leistungsfähig. Durch einen Umbau mit „Überflieger“ ließe sich die Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer deutlich verbessern. Durch die Trennung der maßgeblichen Verkehrsströme würde sich auch die Verkehrssicherheit deutlich erhöhen. Ein leistungsfähiger PDE würde umliegende Wohngebiete in Waldau und Bettenhausen vom Verkehr entlasten und insbesondere die im Fahrzeugstau zusätzlich entstehenden hohen Abgasemissionen durch eine bessere Verkehrsabwicklung vermeiden.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1357

23. Juni 2014

1 von 1

Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Auf welcher rechtlichen Basis wird diese Vermieterbescheinigung als Voraussetzung für einen Bewohnerparkausweis eingefordert?
2. Warum wird auf den Hessen Finder Seiten des Landes Hessens diese Vermieterbescheinigung nicht als Antragsvoraussetzung genannt?
Quelle:
<http://www.hessenfinder.de/portal/?SOURCE=SearchForm&AREAID=&COMBINEDSEARCHTEXT=anwohnerpark&submitbutton=Suchen>
3. Wird den Antragsteller*innen, die diese Bescheinigung nicht vorlegen können, trotzdem ein Bewohnerparkausweis ausgestellt?
4. Wie beurteilt die Stadt Kassel die Regelung, die nur bei Mietern eine - von diesen mitunter schwer oder gar nicht beschaffbare Bescheinigung - zur Voraussetzung für die Bewohnerparkberechtigung macht, vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 GG)?
5. In dem Online-Formular der Stadt Kassel gibt es einen Abschnitt für die Angaben des Vermieters zu privaten Stellplätzen, die nicht als Pflichtfelder gekennzeichnet sind. Warum wird nach diesen Daten gefragt?
Quelle: https://fms.stadt-kassel.de/jfs/findform?shortname=66_AntragParken&formtecid=2&areashortname=kassel
6. Was passiert mit den erhobenen Daten über die privaten Stellplätze?
7. Warum findet das Datenschutzprinzip der sparsamen Datenerhebung keine Anwendung?

Fragesteller/-in:

Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Kassel, 2. Juli 2014
Frau Winter
Tel. 3105

Dezernat VI
Eing.: 04. Juli 2014
Ant.

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 15. SEP. 2014

**Anfrage der Fraktion Kasseler Linke zur direkten Überweisung in den Ausschuss für
Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
Antragsvoraussetzungen Bewohnerparkausweise
Vorlage-Nr.: 101.17.1357**

Frage:

Auf der Internetseite der Stadt Kassel wird für einen Bewohnerparkausweis von Mietern eine Vermieterbescheinigung über private Stellplätze als Voraussetzung für den Erstantrag gefordert.

Wir fragen den Magistrat:

1. Auf welcher rechtlichen Basis wird diese Vermieterbescheinigung als Voraussetzung für einen Bewohnerparkausweis eingefordert?
2. Warum wird auf den Hessen Finder Seiten des Landes Hessen diese Vermieterbescheinigung nicht als Antragsvoraussetzung genannt?
3. Wird den Antragsteller*innen, die diese Bescheinigung nicht vorlegen können, trotzdem ein Bewohnerparkausweis ausgestellt?
4. Wie beurteilt die Stadt Kassel die Regelung, die nur bei Mietern eine – von diesen mitunter schwer oder gar nicht beschaffbare Bescheinigung – zur Voraussetzung für die Bewohnerparkberechtigung macht, vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 GG)?
5. In dem Online-Formular der Stadt Kassel gibt es einen Abschnitt für die Angaben des Vermieters zu privaten Stellplätzen, die nicht als Pflichtfelder gekennzeichnet sind. Warum wird nach diesen Daten gefragt?
6. Was passiert mit den erhobenen Daten über die privaten Stellplätze?
7. Warum findet das Datenschutzprinzip der sparsamen Datenerhebung keine Anwendung?

Stellungnahme:

Zu 1.

Nach § 46 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) können die Straßenverkehrsbehörden in bestimmten Einzelfällen Ausnahmen u. a. von der Vorschrift, an Parkscheinautomaten nur mit Parkschein zu parken, genehmigen. Demnach besteht kein unmittelbarer Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung. Die Erteilung steht vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde, wobei auch nach der Verwaltungsvorschrift zur StVO (VwV-StVO) bei der Entscheidung ein strenger Maßstab

anzulegen ist. Als Anspruchsvoraussetzung für die Erteilung eines Bewohnerparkausweises nennt die VwV-StVO lediglich, dass der Berechtigte in dem Bereich meldebehördlich registriert sein und dort tatsächlich wohnen muss. Außerdem muss der Berechtigte über ein auf ihn als Halter zugelassenes oder nachweislich von ihm genutztes Kraftfahrzeug verfügen. Weitere Voraussetzungen sind nicht genannt, können aber von jeder Gemeinde individuell festgelegt werden. Die Stadt Kassel hat unter Anwendung des ihr zustehenden Ermessens als zusätzliche Anspruchsvoraussetzungen folgende festgelegt:

- Der Berechtigte darf nicht über eine Garage oder einen privaten Stellplatz verfügen
- Der Berechtigte muss selbst im Besitz einer Fahrerlaubnis sein
- Das Fahrzeug muss ein Pkw unter 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht oder ein Motorrad sein
- Das Fahrzeug darf nicht breiter als 2,1 m und nicht länger als 5,5 m sein
- Das Fahrzeug darf nicht gewerblich genutzt werden

Zur Überprüfung dieser Voraussetzungen ist als Nachweis der gültige Personalausweis, der Fahrzeugschein, der Führerschein, der Mietvertrag oder Kaufvertrag (Eigentumswohnung etc.) sowie eine Bescheinigung des Vermieters und ggf. des Fahrzeughalters zur Prüfung vorzulegen.

Zu 2.

Die Hessen Finder Seiten nennen nur die allgemeinen Anspruchsvoraussetzungen, die rechtlich festgelegt sind. Anspruchsvoraussetzungen und erforderliche Nachweise, die im Ermessen jeder einzelnen Kommune stehen, werden dort nicht genannt.

Die Vermieterbescheinigung wird auf den Hessen Finder Seiten also nicht als Anspruchsvoraussetzung genannt, da dieser Nachweis der Überprüfung des Nichtvorhandenseins einer Garage oder eines privaten Stellplatzes dient und diese Anspruchsvoraussetzung von der Stadt Kassel unter Ausübung des ihr zustehenden Ermessens festgelegt wurde.

Zu 3.

Antragsteller/Innen, die keine Vermieterbescheinigung vorlegen können, wird kein Bewohnerparkausweis ausgestellt, da das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen nicht geprüft werden kann.

Zu 4.

Mieter müssen im Rahmen des Antragsverfahrens zur Erteilung eines Bewohnerparkausweises grundsätzlich eine Bescheinigung des Vermieters vorlegen, aus der hervorgeht, dass sie über keine Stellplätze oder Garagen verfügen. Auch Wohnungs- oder Hauseigentümer müssen im Rahmen des Antragsverfahrens einen Kaufvertrag (wenn vorhanden) vorlegen, aus dem hervorgeht, ob zur Wohnung auch Stellplätze oder Garagen gehören. Im Übrigen behält sich die Straßenverkehrsbehörde vor, entsprechende Angaben der Antragsteller vor Ort zu überprüfen.

Der Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 GG wird also nicht verletzt.

Zu 5.

Die Erforderlichkeit dieser Daten wurde bereits unter den vorangehenden Punkten beantwortet, sie dienen der Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Erteilung eines Bewohnerparkausweises vorliegen. Diese Felder sind in dem Antragsformular nicht als Pflichtfelder gekennzeichnet, da es auch möglich ist, einen vom Vermieter oder Hauseigentümer selbst formulierten und unterschriebenen, formlosen Nachweis über das Nichtvorhandensein von Garagen oder Stellplätzen vorzulegen.

Zu 6.

Die Daten werden ausschließlich im Rahmen der Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für die Erteilung der Bewohnerparkausweise verwendet.

Zu 7.

Der Grundsatz der sparsamen Datenerhebung findet selbstverständlich Anwendung. Es werden ausschließlich diejenigen Daten erhoben, die im Rahmen des Antragsverfahrens zur Überprüfung der Voraussetzungen erforderlich sind.



Heiko Lehmkuhl

Vorlage Nr. 101.17.1365

30. Juni 2014
1 von 1

Situation für Fußgänger*innen verbessern

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist die Beschlusslage der Stadt Kassel zum Thema Fußgänger*innentunnel?
2. Wird vom Magistrat die Aussage des Generalverkehrsplans von 1988, dass sich die Fußgängertunnel nicht bewährt haben, weiterhin geteilt?
3. Wie sieht die Umsetzungsstrategie und der Zeitplan zur Verbesserung der Situation für Fuß- und Radnutzer*innen bei den verbliebenen restlichen Fußgänger*innentunnel aus?
4. Was kostet die Unterhaltung der bestehenden Tunnelanlagen je Standort im Jahr?
5. Was hat die letzte Sanierung mit aufwendig neu installiertem Geländer und Kopf des Tunnels am Holländischen Platz gekostet?
6. Bis wann legt der Magistrat einen tragfähigen Vorschlag zur Lösung der ebenerdigen Fußgänger*innen Querung und deren Kapazitätsprobleme im Bereich der Holländischen Straße vom Holländischen Platz bis zum Halitplatz vor?
7. Wird schon an einer solchen Lösung gearbeitet, damit nach der Fertigstellung des erheblichen Kapazitätsausbaus der Uni Kassel eine sichere, komfortable Lösung baulich umgesetzt ist?

Fragesteller/-in:

Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Axel Selbert
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1385

7. Juli 2014
1 von 2

Maßnahmen zur Entschärfung der Gefahrenstelle "Drei Brücken" für Radfahrer*innen

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, die Gefahrenstelle für Radfahrer*innen und den Individualverkehr an der Wolfhager Straße, drei Brücken, Fahrtrichtung Innenstadt, durch geeignete Maßnahmen zu entschärfen. Zu prüfen ist insbesondere, ob die Verengung von zwei auf eine Fahrspur in größerem Abstand vor der Einfahrt in den engen (zweiten) Tunnel erfolgen kann sowie ob vor und nach dem Bereich der engen Tunnel ein Schutzstreifen für Radfahrer*innen angelegt werden kann. Gleichzeitig wird der Magistrat gebeten, die Zuständigkeit der Deutschen Bahn im Zuge der Maßnahme zu eruieren und im Ausschuss zu berichten.

Begründung:

Im Bereich der „Drei Brücken“ an der Wolfhager Straße steht in jede Richtung nur eine Fahrspur zur Verfügung, die von LKWs / PKWs und Radfahrer*innen gemeinsam genutzt wird. Eine Ausweichmöglichkeit in Form eines Radweges oder eines für Radler freigegebenen Bürgersteiges ist aufgrund der beengten Gesamtsituation nicht vorhanden, sodass alle Radlerinnen sich zwangsläufig in den Verkehr auf der stark befahrenen Bundesstraße einordnen müssen.

In diesem Bereich ist Tempo 30 angeordnet. Direkt vor der Verengung (zweiter Tunnel) werden die aus Richtung Harleshausen kommenden zwei Fahrspuren auf eine reduziert. Da die Fahrbahn ein leichtes Gefälle in Längsrichtung aufweist, fahren viele motorisierte Verkehrsteilnehmer trotz Tempo 30 mit erhöhter Geschwindigkeit aus Richtung Harleshausen zur Tunneldurchfahrt. Gerade auswärtige Fahrer*innen realisieren die Verengung oft zu spät und versuchen in diesem Bereich noch Radfahrer*innen zu überholen. Bei Gegenverkehr gibt es keine Ausweichmöglichkeit, sodass Radfahrer*innen hier gefährlich gegen die Tunnelwand abgedrängt werden können.

Eine Alternativroute steht in der Umgebung ebenfalls nicht zur Verfügung. Viele Kasseler Radfahrer*innen scheuen sich, diese Engstelle aufgrund der geschilderten Situationen zu durchfahren.

Berichtersteller/-in:

Stadtverordneter Gernot Rönz

Christian Geselle
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender
B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.17.1387

9. Juli 2014
1 von 2

Belgische Siedlung

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, gegenüber der Bundesregierung und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf eine sozialverträgliche und der Stadtteilentwicklung dienlichen Verkauf der sogenannten Belgischen Siedlung in Wehlheiden zu drängen. Basis der Verkaufsverhandlungen der BIMA mit Interessenten soll eine „Sozialcharta“ sein.

Der Magistrat wird gebeten, die Beteiligten wie kaufwillige Wohnungsgesellschaften, die BIMA und die Mietervertreter, zu gemeinsamen Gesprächen unter Beteiligung der Stadt einzuladen, gegebenenfalls in Form eines sogenannten „Runden Tisches“, und auch bei der Suche von Kaufinteressenten BIMA und Mieter zu unterstützen. Die beiden Kasseler Bundestagsabgeordneten, die bisher schon in dieser Frage engagiert sind, sollten einbezogen werden.

Die BIMA soll beim Verkauf der Belgischen Siedlung beachten, dass diese Siedlung ein stadtteilprägendes Element im Herzen des Stadtteils ist. Wird dies bei der Auswahl des Käufers/ Käuferin nicht berücksichtigt, verkommt ein wesentlicher Teil des Stadtteils mit den Folgen für den gesamten Stadtteil.

Begründung:

Der Erhalt der Siedlung in ihrer bisherigen Prägung mit durchaus bezahlbarem Wohnraum und einem guten Sozialgefüge ist im Interesse der Stadt. Die Siedlung steht unter Ensembleschutz und repräsentiert Abschnitte der deutschen politischen, Sozial und Literaturgeschichte. Ein Verkauf an eine sog. Heuschrecke schließt sich deshalb aus.

Die bisherigen Mieter sind langjährige Mieter, die zum Teil bereit wären, ihre Häuser zu kaufen, zu einem großen Teil aber auch ältere Mieter, die nicht mehr bereit sind, sich langjährig für den Kauf eines Hauses finanziell zu binden.

Die von der BIMA gegenüber den bisherigen Mietern geäußerten Verkaufskonditionen: Verkauf en bloc an den Meistbietenden, 5 jähriger Kündigungsschutz, Verzicht auf Luxussanierungen, Vorkaufsrecht für Einzelveräußerung, sehen diese als unzureichend an.

Die Mieter fordern stattdessen, wie auch bereits von einem Kaufinteressenten in Aussicht gestellt: 2 von 2

- 10 jähriger Kündigungsschutz für die bisherigen Mieter
- Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen
- Beschränkung der Mietanpassung auf ortsübliche Vergleichsmieten
- Vorkaufsrecht auch für Familienangehörige der Mieter
- Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen für Mieter, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder behindert sind.
- Die GWH hat auch erklärt, dass sie bereit wäre, jedes Jahr ein bestimmtes Kontingent an Häusern an die Mieter, die kaufen wollen, zu verkaufen.

Der Kaufinteressent sei außerdem bereit, jedes Jahr ein bestimmtes Kontingent an Häusern an die Mieter, die kaufen wollen, zu verkaufen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Sprafke

Christian Geselle
Fraktionsvorsitzender SPD

Eva Koch
Stellv. Fraktionsvorsitzende
B90/Grüne



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1403

29. Juli 2014
1 von 1

Fernbusterminal

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, ein Fernbuskonzept zur Einrichtung eines Fernbusterminals als zentrale Anlaufstelle für alle Fernbusunternehmen am Auestadion zu erstellen und erforderlichenfalls Gebühren für die Nutzung zu erheben. Da es sich beim Fernverkehr um eine Bundesaufgabe handelt, ist eine Finanzierungsmöglichkeit durch den Bund zu prüfen. Über das Ergebnis ist im Ausschuss zu berichten.

Begründung:

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender