Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation 2

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes 2

1.2 Stadträumliche Einbindung 2

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3

1.4 Auslöser, Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 5

2 Rechtsverhältnisse und Verfahren 6

2.1 Verhältnis zum Regionalplan 6

2.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 7

2.3 Verhältnis zu externen und internen Planungen 7

3 Planungsziel und -konzept 7

4 Festsetzungen des Bebauungsplans 8

4.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.2 Maß der baulichen Nutzung 12

4.3 Verkehrserschließung 13

4.4 Ver- und Entsorgung 13

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 14

5.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen 14

5.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima 15

5.3 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des europäischen Vogelschutzes 15

5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 16

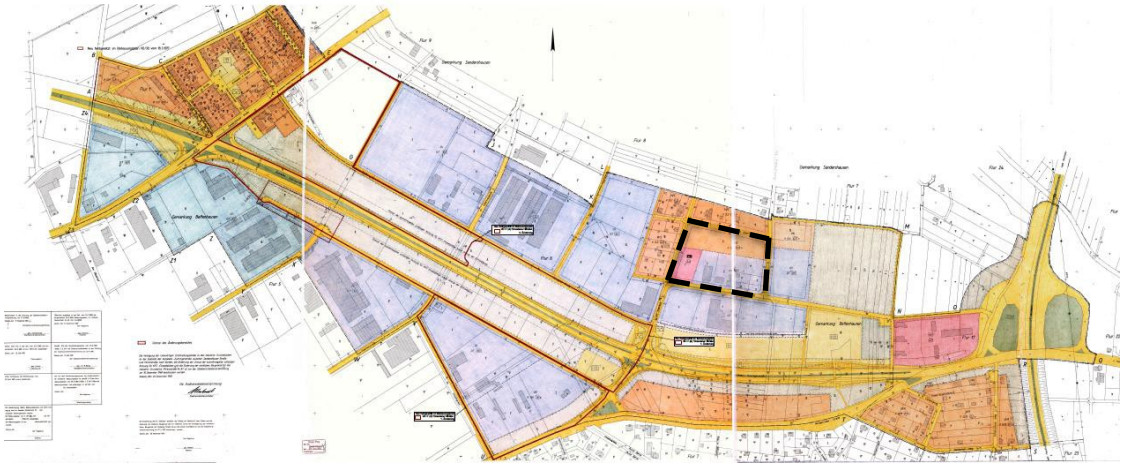
5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 16

Inhaltlicher Teil

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Mit dem Bebauungsplan Nr. VII/7 „Dresdener Straße/ Autobahnzubringer“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung entlang bzw. flankierend des Autobahn-Zubringer Kassel-Ost zwischen Ellenbacher Straße und Bundesautobahn BAB 7 geschaffen bzw. festgeschrieben.



Auszug Planteil Bebauungsplan Nr. VII/7 – Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung

Mehr als 35 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich die mit der Planaufstellung angestoßene Entwicklung weitestgehend entsprechend der damaligen festgesetzten städtebaulichen Ordnungsprinzipien vollzogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung ist nördlich der Dresdner Straße im Osten des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/7 verortet. Er wird begrenzt durch die Straßen „Zum Osterholz“ im Norden, „Zur Nieste“ im Osten, „Vor dem Osterholz“ im Süden sowie durch den „Speeler Weg“ im Westen. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 6 die Flurstücke 26/27, 26/26, 26/25, 26/23, 26/22, 26/19, 26/20, 26/21, 27/12, 27/13, 27/14, 27/3, 27/8, 27/5, 28/2, 29/3 und 28/3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 Hektar.

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das direkte städtebauliche Umfeld wird im Westen und Norden durch Wohnnutzung geprägt. Jedoch hat sich dieser Bereich nicht wie planerisch vorgegeben als Klein-

siedlungsgebiet entwickelt. Den sich ändernden Bedarfen an das Wohnen folgend hat sich das ursprüngliche Siedlungseinsprengsel deutlich in die Richtung eines allgemeinen Wohngebietes weiter entwickelt. Die im Osten an den Geltungsbereich anschließenden Flächen werden aktuell ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt. Die im südlichen Anschluss des Geltungsbereiches angestrebte gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung hat sich konsolidiert.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Situation innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung stellt sich, wie dem nach- folgenden Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu entnehmen ist, heute wie folgt dar:

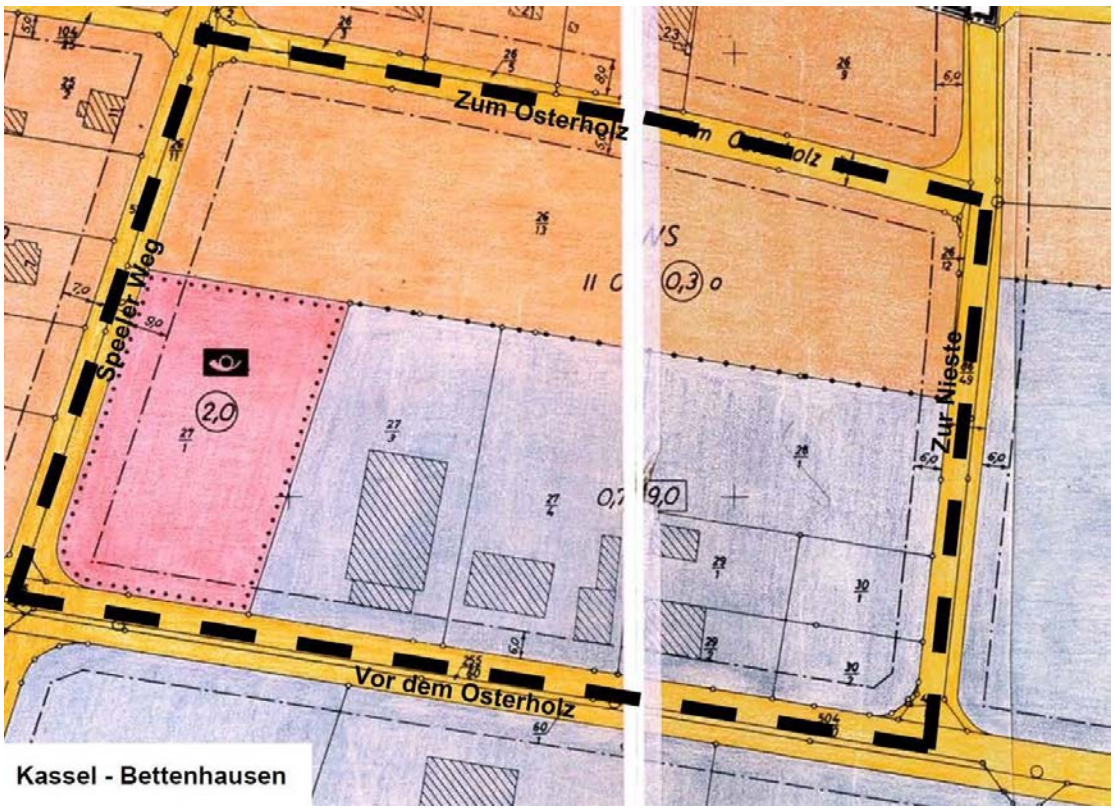


Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan Nr. VII / 7 – Darstellung Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. VII/7 (D)

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VII/7 „Dresdener Straße/ Autobahnzubringer als Kleinsiedlungsgebiet (gem. § 2 BauNVO 1968) mit einer zulässigen GRZ von 0,2 und einer GFZ von

0,3 (gem. § 17 BauNVO 1968) festgesetzt. Im Süd-Westen ist eine Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Post (gem. § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a BauGB) mit einer zulässigen GFZ von 2,0 festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind als Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO 1968) mit einer zulässigen Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII7/ (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung stellt sich nach über 35 Jahren nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/7 „Dresdener Straße/ Autobahnzubringer“ als ein Gebiet dar, dass sich zwar in Bezug auf die Grundzüge der räumlichen Ordnungsstruktur den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans folgend entwickelt hat, jedoch hinsichtlich der Ausprägung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung teilweise von den Planungszielen und Festsetzungen aus dem Jahr 1969 abweicht.

Abbildung 2: Luftbild ohne Maßstab – Darstellung Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. VII/7 (D) – Quelle: Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

Wie aus dem Luftbild zu entnehmen ist stellen sich die vorgenannten Abweichungen von den ursprünglichen Planungszielen wie folgt dar:
Das Kleinsiedlungsgebiet entlang der Straße „Im Osterholz“ wurde aufgrund der sich geänderten Ansprüche an das Wohnen im Ganzen überformt. Das städtebauliche Leitmotiv (Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) wurde, wie als dem Luftbild ersichtlich, nicht umgesetzt. Der nördliche Teilraum des Geltungsbereiches ist heute geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige, dichte Wohnbaustruktur bestehend aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie aus Reihenhäusern. Dahingehend verfügt der nördliche Teilraum über eine Gebietsprägung, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Für die im Süd-Westen des Geltungsbereichs festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf ist festzustellen, dass nur rund 1/3 der Fläche entsprechend der Zweckbestimmung in Anspruch genommen wurde. Auf der übrigen Fläche erfolgte eine Arrondierung der angrenzenden Wohnnutzung in Form von zwei Einfamilienhäusern. Das Postgebäude im Kreuzungsbereich „Speeler Weg“ / „Vor dem Osterholz“ ist zudem aus der Nut- zung gefallen. Demzufolge ist die planungsrechtliche Absicherung von Flächen für den Gemeinbedarf künftig nicht mehr notwendig. Ausgenommen der Fläche für Gemeinbedarf setzt der rechtsgültige Bebauungsplan, wie bereits erörtert, den südlichen Teilraum des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Die reale Baustruktur und der vorhandene Gebietscharakter entsprechen nicht den Nutzungsparametern eines Industriegebietes, sondern vorwiegend denen eines Mischgebietes, da sich hier neben Gewerbebetrieben ebenfalls Wohnnutzungen etabliert haben.

1.4 Auslöser, Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auslöser der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung stellt der Planungswille des Grundstückseigentümers des Flurstücks 27/3 dar, auf dem bereits beräumten Gelände eine Hotelanlage zu errichten. Die zu Beginn angedachte Durchführung des Vorhabens zur Errichtung eines Hotels im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde verworfen, da das gesamte städtebauliche Umfeld planungsrechtlich neu geordnet werden sollte, um die eingetretenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Der rechtskräftige Bebauungsplan fasst die benannte Fläche unter ein Industriegebiet (GI). Da Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, ergibt sich die Erforderlichkeit den rechtskräftigten Bebauungsplan zu ändern. Gleichzeitig eröffnet die Änderung des Bebauungsplans die

Möglichkeit, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach der Art der zulässigen Nutzung auf der Grundlage der heute vorliegenden städtebaulichen Situation neu zu gliedern und an die reale Entwicklung anzupassen.

2 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung soll als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit einer Grundflächengröße unterhalb von max. 20.000 m^2 kann nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Zusätzlich wurde eine Einzelfalluntersuchung zur Prüfung der UVP-Pflicht im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt (s. Anhang A). Im Ergebnis zeigt die Prüfung, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Beteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde.

2.1 Verhältnis zum Regionalplan

Planerische Konflikte des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung mit den Aussagen des Regionalplans sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan verfolgt mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, integrierten Standortes die Ziele der Regionalplanung.

2.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

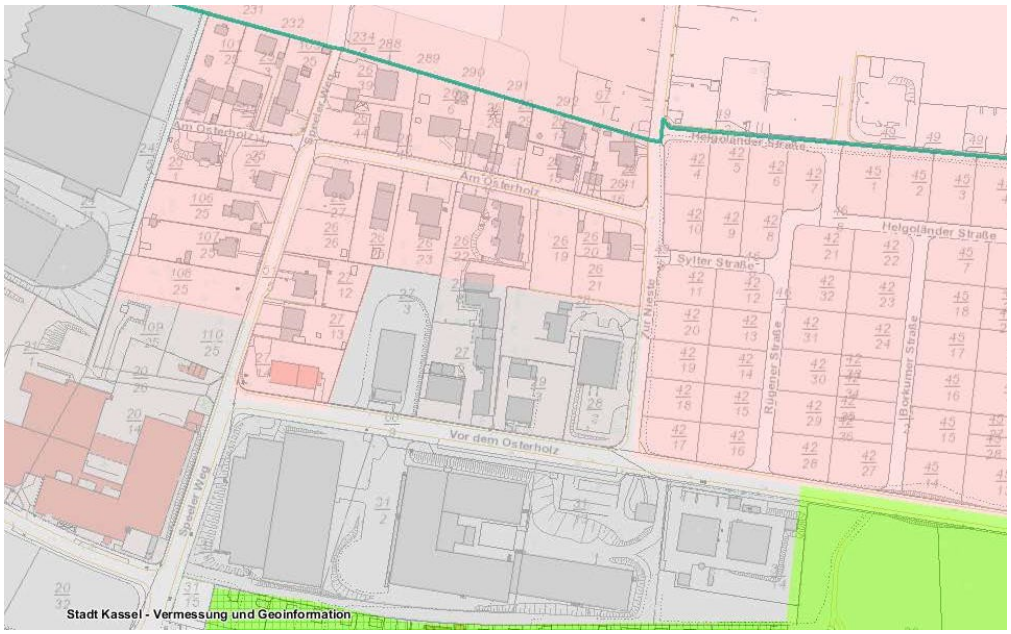


Abbildung 3: Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung im westlichen und nördlichen Teil als Wohnbauflächen und die Flächen des südöstlichen Teilbereiches als Gewerbliche Bauflächen dar.

Die Neugliederung der Bauflächen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans erfordert die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 2). In diesem Zusammenhang werden die als Gewerbliche Bauflächen dargestellten Parzellen 28/2, 28/3, 29/3, 27/8, 27/3 sowie 27/14 in Gemischte Bauflächen geändert. Die Parzelle 27/5 wird weiterhin als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.3 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung sind nicht bekannt.

3 Planungsziel und -konzept

Aufgrund der eingetretenen Entwicklung zur Nutzung bzw. Gliederung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die sich nicht konform zu den Festsetzungen des

rechtsgültigen Bebauungsplans vollzogen hat, ist es für die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, den Bebauungsplan zur 1. Änderung aufzustellen. Ergänzend hierzu wurde an die Stadt Kassel die Willenserklärung des Eigentümers des Flurstücks 27/3 herangetragen, auf dieser Fläche ein Hotel zu errichten. Grundsätzlich verfügt der Standort des Geltungsbereiches aufgrund seiner stadträumlichen Lage über eine hervorragende Eignung zur Etablierung eines Hotelstandortes. Vor diesem Hintergrund ist es der Planungswille der Stadt Kassel, dieses Planungsziel zu unterstützten. Hierzu ist es jedoch notwendig, die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung anzupassen. Ausgehend von dieser Notwendigkeit eröffnet sich durch die Planung die Möglichkeit, die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches in ihrer Gesamtheit zu überprüfen und an die heute bestehenden Rahmenbedingungen anzupassen, um ausgehend von dem heutigen Bestand eine zukünftige geordnete, städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich sicherzustellen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Kap. *1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation* angeführt, setzt der rechtsgültige Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB insgesamt drei nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung gegliederte Baugebiete fest. Hieraus ergibt sich die Gliederung in folgende drei Teilflächen:

Teilfläche 1: Kleinsiedlungsgebiete (WS) für das Flurstück 26/13
Teilfläche 2: Flächen für den Gemeinbedarf für das Flurstück 27/1
Teilfläche 3: Industriegebiete (GI) für die Flurstücke 27/3, 27/4, 28/1, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2

Für alle drei Teilflächen ergeben sich aufgrund der eingetretenen Neugliederung der Eigentumsverhältnisse sowie der sich vollzogenen Entwicklung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Abweichungen hinsichtlich der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Hieraus begründet erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung die Neugliederung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)
Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Mit der Neugliederung wird hiermit der vorhandene städtebauliche Missstand in Form des Nebeneinanders von den Baugebieten Industriegebiete (GI) und Kleinsiedlungsgebiete behoben.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In Folge der eingetretenen Entwicklung der Eigentumsverhältnisse wurde das im rechtsgültigen Bebauungsplan angeführte Flurstück 26/13 in die Flurstücke 26/19 bis 26/23 sowie 26/25 bis 26/27 aufgegliedert. Auf diesen Flurstücken hat sich eine städtebauliche Entwicklung und Nutzungsausprägung vollzogen, die dem Gebietscharakter von Kleinsiedlungsgebieten (Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) nicht zuzuordnen ist.

Innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans ist das Flurstück 27/1 als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Folge der städtebaulichen Entwicklung ab dem Jahr 1969 hat sich abgezeichnet, dass nur das südliche Drittel des benannten Flurstücks für die Errichtung eines Gebäudes für den Gemeinbedarf (hier: Anlage der Post) beansprucht wurde. In dieser Folge wurde das Flurstück in die Flurstücke 27/12, 27/13 und 27/14 unterteilt. Die Flurstücke 27/12 und 27/13 wurden in der Folge für Wohngebäude genutzt.

Innerhalb des WA sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Diese Modifizierung wird wie folgt begründet: Innerhalb der Flächen des WA sind zum einen keine Bauflächen mehr vorhanden, die sich dazu eignen würden, Läden die der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe anzusiedeln. Zum anderen befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit des Geltungsbereiches ent-

lang der Dresdner Straße ein ausreichendes Angebot an Schank- und Speisewirtschaften.

Das WA ist über die Straßen „Zur Nieste“, „Am Osterholz“ sowie den „Speeler Weg“ verkehrlich gut angebunden. Die vorgenannten Festsetzungen erzeugen mit den bestehenden angrenzenden Nutzungen keine Konflikte.

Mischgebiete

MI I:

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Flurstück 27/3 gem. §§ 1 Abs. 2 und 9 BauNVO als Fläche für Industriegebiete (GI) festgesetzt. Hiernach ist unter anderem die Projektierung eines Hotels auf der Grundlage der innerhalb von Industriegebieten allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Um die Entwicklung eines Hotelstandortes auf dem vorgenannten Flurstück planungsrechtlich zu ermöglichen ist es erforderlich, den rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich seiner Gliederung der Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) durch die 1. Änderung neu zu fassen. In der Folge wird für das Flurstück 27/3 die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Neben dem Flurstück 27/3 wird die Fläche des Flurstücks 27/14 in das MI I einbezogen. Die sich auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage für den Gemeinbedarf (Gebäude der Post) ist aus der Nutzung gefallen, eine Flächenfestsetzung zur Sicherung der Fläche für Gemeinbedarf ist hiermit obsolet.

Neben den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden innerhalb des MI I gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Mischgebietes - MI I sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig.

MI II:

Innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans sind die Flurstücke 27/3, 27/4, 28/1, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2 gem. §§ 1 Abs. 2 und 9 BauNVO als Fläche für Industriegebiete (GI) festgesetzt. In Folge der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Eigentumsverhältnisse erfolgte wie aus dem Planteil ersichtlich für die restlichen Flurstücke eine Neuzuweisung der Flurstücksnummern.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine industrielle Gewerbeentwicklung im Süd-Osten des Geltungsbereiches ausgeblieben ist. Ausgehend von den baulichen Beständen, die bereits vor Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich vorhanden waren, hat sich dieser Teilraum in der Prägung eines Mischgebietes weiter entwickelt. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadt Kassel die Flächen der Flurstücke mit den Nummern 27/8, 28/2, 28/3 und 29/3 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festzusetzten. Die Flächen sind alle baulich genutzt, die vorhandenen Nutzungen sind mit den Festsetzungen eines Mischgebietes kongruent. Mit der Sicherung des Gebietes als Mischgebiet sollen zukünftige Nutzungskonflikte, die sich aus der aktuellen Festsetzung als Industriebgebiet ergeben könnten, ausgeschlossen werden.
Die Flurstücke sind über die Straße „Vor dem Osterholz“ verkehrlich gut angebunden. Die vorgenannten Festsetzungen erzeugen mit den bestehenden angrenzenden Nutzungen keine Konflikte.

Gewerbegebiete (GE)

Auch das Flurstück 27/5 ist innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans gem. §§ 1 Abs. 2 und 9 BauNVO als Fläche für Industriegebiete (GI) festgesetzt. Durch Etablierung eines Malerbetriebes hat eine Entwicklung von gewerblicher statt industrieller Art stattgefunden. Das Flurstück wird entsprechend der Nutzung als Gewerbefläche - GE festgesetzt, da diese im Gegensatz zu Industriegebieten vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben dienen. Die Festsetzung hat nicht den Zweck, die Ansiedlung von weiteren Gewerbetreibenden zu verfolgen,

daher werden gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Gewerbebetriebe des Maler- und Lackiergewerbes, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) auf die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die derzeitigen Flächenausnutzungswerte der einzelnen Flurstücke innerhalb der mit WA gekennzeichneten Flächen bewegen sich zwischen 0,2 und 0,3. Durch die Festsetzung der GRZ auf die Obergrenze werden für die bereits bebauten Parzellen zusätzliche Nachverdichtungsoptionen ermöglicht. Da die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt ist, kann von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen werden.

Innerhalb dem in der Planzeichnung mit MI I bezeichneten Mischgebiet wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) auf das Maß von 0,5 festgesetzt. Das Höchstmaß, welches die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO nicht ausnutzt, orientiert sich an dem voraussichtlichen Bauvorhaben, welches auf dem Flurstück geplant ist.
Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen, dieses soll extensiv begrünt werden. Hierdurch werden die Auswirkungen auf die Umwelt entsprechend der gegebenen Möglichkeiten auf das mindestens notwendige Maß reduziert. Nachbarschaftliche Belange, insbesondere Auswirkungen auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung werden aufgrund der Exposition der Fläche sowie aufgrund der vorhandenen Topographie nicht berührt. Da die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt ist, kann von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen werden. Mit dem festgesetzten Höchstmaß der Geschossigkeit ist eine verträgliche Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit MI II bezeichneten Flächen für Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Durch die Festsetzung der GRZ auf die Obergrenze werden für die bereits bebauten Parzellen zusätzliche Nachverdichtungsoptionen ermöglicht. Da die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt ist, kann von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abge-

sehen werden.

Für das mit GE gekennzeichnete Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Maximal zwei Vollgeschosse sind zulässig.

4.3 Verkehrserschließung

Der potentielle Neubau des Hotels auf der Parzelle 27/3 induziert keine Notwendigkeit zur Neuorganisation der Verkehrserschließung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den Speeler Weg, der an die Dresdner Straße angebunden ist.

Ausgehend von dem Neubau eines Hotels mit drei Vollgeschossen und den noch zu entwickelnden Restflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind keine wesentlichen erweiterten Verkehre zu erwarten, die nicht problemlos von den bestehenden Erschließungsstraßen bewältigt werden könnten. Der erhöhte Stellplatzbedarf durch das geplante Hotel wird durch eine Tiefgarage abgedeckt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) finden keine Veränderungen der Ver- und Entsorgung statt. Die Flächen des Geltungsbereiches sind voll erschlossen und mit allen Medien versorgt.

Bestehende Telekommunikationslinien der Telekom sind nicht zu überbauen und Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei zu halten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII/ 7 „Dresdener Straße/ Autobahnzubringer“ setzt ein Industriegebiet (GI), ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) und eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans VII/ 7 (D) „Speeler Weg“ beinhaltet die Umwidmung in ein Mischgebiet (MI), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE) innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich in einem von Mischnutzung geprägten Stadtbereich (Gewerbenutzung, Wohnnutzung). Im Norden und teils im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden, Osten und teils im Westen liegen gewerblich genutzte Bereiche.

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im August 2016 eine Kurzbegehung des Plangebiets durchgeführt. Der Geltungsbereich ist bebaut (Gebäude, befestigte Stellplatzflächen, strukturarme Hausgärten). Der von der Änderung betroffene, hier zu betrachtende Bereich (hier: Plangebiet) ist ebenfalls fast vollständig versiegelt bzw. bebaut. Neben einem großen Gebäude, das vormals gewerblich genutzt wurde, finden sich eine das Gebäude umgebende asphaltierte Fläche sowie ein artenarmer Vielschnittrasen auf der restlichen Fläche. An der Ostseite ist das Grundstück halbseitig von einer niedrigen Hecke umgeben. Nördlich des Gebäudes auf der Freifläche sind einige Nadel- und Laubgehölze (Haselnuss – *Corylus avellana*, Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*) vorhanden.
Im Rahmen einer Begehung des Flurstücks Nr. 27/3 am 30.08.2016 durch einen Fachgutachter wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung zum geplanten Bauvorhaben der Errichtung eines Hotels vorgenommen. Dieses kommt zu dem Schluss, dass die artenschutzrechtliche Bedeutung des Flurstücks Nr. 27/3 als gering zu bewerten ist. Es wurden zudem keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt. Um dennoch ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Entfernung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Zudem wird bei anfallenden Gehölzrodungen auf die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Kassel verwiesen.

Insgesamt weist das Plangebiet keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf. Auch hinsichtlich möglicher vorkommender Tierarten bietet das Plangebiet keine

wertvollen Biotopstrukturen. Zusammenfassend sind damit voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich auf Flächen starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr). Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Bereits jetzt besitzt das Plangebiet nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Des Weiteren weist das Plangebiet keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Das Plangebiet liegt in einem Überwärmungsgebiet laut Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (2009). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 des geplanten Mischgebietes einen geringeren Anteil an versiegelbarer Fläche erlaubt – im Vergleich zur bisher festgesetzten GRZ von 0,7 im Industriegebiet – stellt die Planung eher eine Verbesserung der Situation dar. Zudem sind die Zufahrt und die Pkw-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von mindestens 20 % des Niederschlagswassers ermöglicht.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes können zusätzliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die hier zu betrachtenden Belange besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

5.3 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des europäischen Vogelschutzes

Die nächstgelegenen Natura 2000 – Gebiete sind das Vogelschutzgebiet Nr. 4722-401 „Fuldaaue um Kassel“ in ca. 1 km nordwestlicher Entfernung und das FFH-Gebiet Nr. 4623-302 „Fuldaschleuse Wolfsanger“ in ca. 2 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete infolge einer

Bebauungsplanänderung innerhalb der Ortslage nicht zu erwarten ist, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Vielmehr verringert die Umwidmung des ehemaligen Industriegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet potentiell nachteilige Auswirkung auf die angrenzenden Wohnbereiche und ist demnach positiv zu bewerten.

Das Flurstück 27/3 wird durch die Erhöhung der bestehenden Mauer zu dem gewerblich genutzten Flurstück 27/5 von dort entstehenden Geräuschimmissionen geschützt.

Die Planung des möglichen Hotels hat zu berücksichtigen, dass der Gebäudekomplex größtmöglich von dem Malerbetrieb in Richtung Westen abgerückt wird und die Nebenräume an der östlichen Gebäudefront zu konzentrieren sind. Die Fenster der östlichen Fassade sind so herzustellen, dass sie nicht zu öffnen sind, die Ansaugung der Lüftungsanlage ist auf den Dachflächen im Norden oder Westen anzuordnen.

5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Marburg (Abteilung für Vor- und Frühgeschichte), dem Magistrat der Stadt Kassel oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu melden. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

Anlage I: UVP Vorprüfung

Bebauungsplan Nr. VII/ 7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
Nach § 3c UVPG

1. Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (D) „Speeler Weg“ 1. Änderung werden die Voraussetzungen für eine Neuordnung des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Areals geschaffen. Zur Ausweisung gelangen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Im Bereich des Flurstücks Nr. 27/3 (Flur 6) ist die Ansiedlung eines Hotels angedacht, welche die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG notwendig macht:
Bei dem für das innerhalb des Flurstücks Nr. 27/3 (Flur 6) geplante Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung): *„Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200“* in Kombination mit Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG: *„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“*. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c des UVPG erforderlich. In diesem Fall ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Errichtung eines Hotels im Bereich des Flurstücks Nr. 27/3 (Flur 6). Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien. Die Beurteilung und Bewertung anhand der Kriterien in der folgenden Tabelle beziehen sich dabei ausschließlich auf den Teilbereich des Flurstücks Nr. 27/3 (Flur 6) und nicht auf das gesamte Plangebiet, da für die restlichen Bereiche keine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG notwendig ist.

2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung vom 24.2.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.8.2010 (BGBl. I S. 1163), für die Ausweisung eines Wohngebietes (WA) und die Errichtung eines Hotels im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO:

Tabelle: Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit.

1	**Merkmale des Vorhabens**	
1.1	Größe des Vorhabens	Das Mischgebiet (MI I) in welchem sich das Flurstück Nr. 27/3 (Flur 6) befindet, umfasst eine Flächengröße von 2,5 ha. Der hier zu betrachtende Teilbereich des Flurstücks Nr. 27/3 umfasst eine Flächengröße von ca. 2.700 m².
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Im Rahmen des Vorhabens sollen die Voraussetzungen für eine Umwidmung eines vormals festgesetzten Industriegebietes (GI), eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) und einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Mischgebiet (MI), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Gewerbegebiet (GE) geschaffen werden. Im Rahmen dessen soll im südlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb des Flurstücks Nr. 27/3 ein Hotel errichtet werden. Es dient der Unterbringung mit einer Bettenanzahl von unter 300 bzw. einer Gästezimmerzahl von weniger 200 mit den zugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Das Plangebiet stellt derzeit einen bereits anthropogen überformten Standort mit großflächiger Versiegelung dar. Der betrachtete Teilbereich (Vorhabensbereich) ist ebenfalls fast vollständig versiegelt bzw. bebaut. Neben einem großen Gebäude, das vormals gewerblich genutzt wurde, finden sich eine das Gebäude umgebende asphaltierte Fläche sowie ein artenarmer Vielschnittrasen auf der restlichen Fläche. An der Ostseite ist das Grundstück halbseitig von einer niedrigen Hecke umgeben. Nördlich des Gebäudes auf der Freifläche sind einige Laub- und Nadelgehölze vorhanden. Östlich, südlich und teilweise westlich grenzen gewerbliche Nutzungen an den Vorhabensbereich an. Südlich verläuft zudem die Straße „Vor dem Osterholz“. Nördlich und teilweise westlich grenzt Wohnbebauung an.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Beläs-	Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohn-

	tigung	gebietes (WA) und der Errichtung eines Hotels kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang sind nicht zu erkennen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	**Standort des Vorhabens**	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Der Bereich des Flurstücks Nr. 27/3 wurde bisher durch einen gewerblichen Betrieb genutzt. Angrenzend befanden sich Rangier- und Stellplatzflächen sowie die Zufahrt. Rechtskräftig ausgewiesen war ein Industriegebiet (GI). Insgesamt ist das Plangebiet damit bereits anthropogen überformt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Der Vorhabensbereich ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (Gebäude und asphaltierte Parkplatzfläche). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt dadurch völlig. Der Vorhabensbereich liegt inmitten von Flächen starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr). Durch die vorhandene großflächige Versiegelung und Verdichtung des Bodens ist daher durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen. Der Vorhabensbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch bezüglich des Landschaftsbildes können zusätzliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Die in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzgüter sind an dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Bei den nächstgelegenen entsprechenden Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 4623-302 „Fuldaschleuse Wolfsanger“ in ca. 2 km nördlicher Entfernung und das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 4722-401 „Fuldaaue um Kassel“ in ca. 1 km nordwestlicher Entfernung.
3	**Merkmale der möglichen Auswirkungen**	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Im Vergleich zur bestehenden Nutzung wird sich eine Verbesserung ergeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich des geplanten Vorhabens ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 fest. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/

		7 (D) „Speeler Weg“ setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI I) mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest. Es sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft zu erwarten.
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Natur. Es kommt voraussichtlich zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Vorliegend wird eine bereits stark anthropogen geprägte Fläche überplant. Lediglich in Bezug auf die Höhe des entstehenden Hotelgebäudes wird es Veränderungen hinsichtlich des Ortsbildes geben. Insgesamt ergeben sich jedoch im Zusammenhang mit Festsetzungen zur Höhenbegrenzung des Gebäudes keine gravierenden Auswirkungen bezüglich Orts- und Landschaftsbild.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Es findet weder eine direkte Inanspruchnahme von besonders geschützten Gebieten statt noch sind erhebliche Auswirkungen auf umliegende Gebiete zu erwarten. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens 1 km Entfernung zum Vorhabensbereich. Somit sind auch keine indirekten nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

2. Fazit

Als Gesamteinschätzung führt das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

Dipl. Ing. Marco Link	Dipl. Ing. Erwin Meyer	Dipl. Ing. Volker Mohr
Arbeitsgruppe Stadt	EGL	Amtsleiter