Stadt Kassel **Anlage 2**

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB (22.November 2016 – 30. Dezember 2016)

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
Städtische Werke Netz + Service	1	25.11.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	2	25.11.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Kasseler Verkehrs - Gesellschaft AG	3	07.12.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Deutsche Telekom Technik GMBH	4	12.12.2016	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert werden und ein erhebliches Schadenrisiko besteht.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/7 (D) wird die vollzogene städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert. Bis auf die Teilfläche der Flurstücke 27/3 und 27/14 kann die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches als weitestgehend abgeschlossen betrachtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, die allseits über einen Abstand von 5 Metern zur sog. Straßenbegrenzungslinie verfügt.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis zur Nichtüberbaubarkeit von Telekommunikationslinien wird sowohl auf dem Planteil als auch in der Begründung ergänzt.
Zweckverband Raum Kassel	5	20.12.2016	Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ geändert. Mit der Aufstellung des B-Plans wird den städtebaulichen Entwicklungen in diesem Quartier Rechnung getragen. Der ZRK begrüßt das Projekt der Innenentwicklung.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Aufgrund eingegangener Stellungnahmen und Anregungen wird der B-Plan dahingehend geändert, dass das Flurstück 27/5 als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt wird. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des dort ansässigen Gewerbebetriebes. Das Flurstück 27/5 ist somit im FNP als gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Anregungsgebende Institution	**Ziffer**	**Datum**	**Anregung**	**Abwägung**
Regierungspräsidium Kassel	6	15.12.2016		
Regionalplanung, Siedlungswesen	6.1	13.12.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz	6.2	14.12.2016	**Dezernat 31.1** <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung:</u> **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
			<u>Altlasten, Bodenschutz:</u> **Keine Anregungen.** In der Altflächendatei des Landes Hessen ist im Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 27/3 eine Altfläche eingetragen, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat. Folgende Merkmale sind enthalten: - Schlüsselnummer: 611.00.161-001.337 - Art der Fläche: Altstandort - Rechtswert: 3538424 - Hochwert: 5686280 - UTM-Ost: 538334,2 - UTM-Nord: 5684445,28 - Beschreibung: -Klaga, Holzverarbeitung (Betriebszeit: 01/1950 bis ./.) -Mitteldeutsche Simonsbrotfabrik KG (Betriebszeit: 01/1968 bis ./.) - Status Adresse/ Lage überprüft (validiert) Der Standort ist gemäß dem Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in die	

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			Branchenklasse 3 eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet. Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Im Rahmen der Bebauung des Flurstücks 27/3 ist das Regierungspräsidium Kassel, Dez 31.1 (Altlasten und Bodenschutz) in das Baugenehmigungsverfahren einzubinden, um die Belange der Altlastensanierung ausreichend zu berücksichtigen. Es wird nachdrücklich empfohlen, bereits in der Planungsphase einen Fachgutachter für Altlasten hinzuzuziehen. Die Durchführung einer altlastenfachlichen Untersuchung und Gefährdungsbeurteilung ist Voraussetzung für eine gefahrlose Bebauung des Grundstücks mit einer Wohnnutzung (Hotel o.ä.).	**Der Anregung wird gefolgt.** Der Hinweis auf die Eintragung des Flurstücks 27/3 in der Altflächendatei wird in den Bebauungsplan eingefügt. Die erforderliche Einbindung des Dez. 31.1 des RP Kassel im Rahmen der Bebauung / Bauantragsstellung wird ebenfalls unter den Hinweisen benannt.
			Für das ganze Planungsgebiet gilt: Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, unverzüglich zu informieren.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
			Dezernat 31.3 <u>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u> **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
			Dezernat 31.5 <u>Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</u> **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
Naturschutz, Landschaftsplanung	6.3	06.12.2016	Auf der Planunterlage ist unter dem Punkt „Hinweise“ zu ergänzen, dass die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich in dem Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden dürfen. Diese zeitliche Regelung der Gehölzentfernung ergibt sich aus den Vorgaben und Regelungen des Artenschutzrechts. Im Sinne der § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.	**Der Anregung wird gefolgt.** Ein entsprechender Hinweis auf den Zeitraum zur Durchführung von Gehölzentfernungen wird auf der Planunterlage ergänzt.
Bergaufsicht	6.4	07.12.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	7	29.12.2016	Die Prüfung des aktuell vorliegenden Planentwurfs zeigt, dass die Gemengelage zwischen dem geplanten Hotel auf dem Flurstück 27/3 und dem angrenzenden Malerbetrieb auf den Flurstücken 27/5 und 27/8 leider nicht entschärft wurde. Die Firma war früher in der Kasseler Innenstadt angesiedelt und hat in diesem Industriegebiet niedergelassen, um langfristige Planungssicherheit zu haben. Die entstehenden Veränderungen können sich möglicherweise so verschärfen, dass eine erneute Umsiedlung oder die Betriebsschließung zu befürchten ist. Die Herstellung von Fahrbahnmarkierungen gehört zu dem Kerngeschäft der Firma. Da diese Fahrbahnmarkierungen teilweise auch in den Nachtstunden bei Autobahnbaustellen aufgebracht werden müssen, findet häufig rund um die Uhr lärmemittierender Betrieb auf dem Firmengelände statt. Eine Nachtruhe zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr kann nicht immer gewährleistet sein. Bereits im nor-	**Der Anregung wird entsprochen**. Bei dem vorliegenden Entwurf des B-Plans handelt es sich nicht um einen VEP. Insofern ist die Hotelnutzung nur eine der zulässigen Nutzungen. Dem wird mit der Änderung der Ausweisung als Mischgebiet nach BauNVO Rechnung getragen. Flurstücke 27/5 sowie 27/8 (Malerbetrieb) sind durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Flächen für Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Das Flurstück 27/8 ist jedoch durch Wohnnutzung geprägt. Zwar sind gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			malen Betriebsablauf müssen um 6:00 Uhr die LKW mit dem Gabelstapler beladen werden. Diese Fahrzeuge lassen bereits beim Beladen den Motor laufen, damit sich die Hydraulik auflädt. Ebenfalls befindet sich auf dem Gelände Farbkocher, die mit dem Rührwerk Lärm und erhebliche Geruchsemissionen produzieren. Üblicherweise wird Methylmethacrylat zur Herstellung von Fahrbahnmarkierungen verwendet. Dieser Stoff riecht sehr stark und kann Haut und Atemwege reizen. Aus diesen Gründen kann ein so beschriebener Betrieb durchaus das benachbarte Wohnen stören. Bisher ist der Betrieb in einem GI (Industriegebiet) angesiedelt und baurechtlich gesichert. Auf eine Herabstufung zum GE (Gewerbegebiet) würde dem störenden Gewerbe noch Platz bieten. Die Problematik zu dem geplanten Hotel entsteht unter anderem durch die Emissionen des Malerbetriebes, was dem Ruhebedürfnis der Hotelgäste deutlich entgegensteht. Im normalen Betriebsablauf entsteht bei dem morgendlichen Beladen der Fahrzeuge ein geschätzter Geräuschpegel zwischen 80 und 100 dB (A). Ein derartiger Geräuschpegel ist in einem GI möglich. Diese Geräuschquellen sind ungefähr 6 m von der Fensterfront des geplanten Hotels entfernt. Das Hotel soll in einem WA errichtet werden. Nach TA-Lärm ist in einem WA ein Geräuschpegel (tags) von 55 dB (A) zulässig. Das bedeutet, dass der emittierte Lärm von ca. 90 dB (A) auf 6 m Entfernung um 35 dB (A) auf 55 dB (A) reduziert werden muss. Für den Fall einer Nachtbaustelle würde es sogar bedeuten, dass 90 dB (A) auf 6 m Entfernung um 50 dB auf 40 dB reduziert werden müssten.	zugeordnet sind ausnahmsweise zulässig, jedoch kann im vorliegenden Fall in Frage gestellt werden, ob die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 27/8 die dem Wohnen dienen sich dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Ebenfalls ist festzustellen, dass sich in der Vergangenheit im direkten städtebaulichen Umfeld des Malerbetriebes, neben der oben angeführten Wohnnutzung auf dem Flurstück 27/8, insbesondere im Norden und Osten des Geltungsbereiches Wohnnutzungen verstetigt haben. Gegen diese Entwicklung erfolgte zur Wahrung des sog. Gebietserhaltungsanspruchs kein Einschreiten seitens des Malerbetriebs. Insgesamt hat sich in den als Flächen für Industriegebiete festgesetzten Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplans ein Gebietscharakter entwickelt, der nicht mit der Gebietsprägung eines Industriegebietes vereinbar ist, sondern in seiner heutigen Ausprägung ein Mischgebiet darstellt. Aufgrund der eingetretenen Entwicklung verfolgt die Stadt Kassel mit Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans zwei Ziele. Das erste Ziel besteht darin, den in dem rechtsgültigen Bauleitplan angelegten Konflikt in

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			Der aktuelle Planentwurf zeigt leider kein Konzept auf, wie diesem Lärmkonflikt umgegangen werden soll und welche Schutzmaßnahmen für die Hotelgäste zu ergreifen sind. Außerdem wird auf dem Firmengelände die beschriebene Straßenmarkierungsfarbe verarbeitet, was zu erheblichen Geruchsbelästigungen führt. Bei geöffnetem Fenster werden die Hotelgäste diesen Geruch sicherlich deutlich wahrnehmen können. In der vorgelegten Umweltverträglichkeitsprüfung wird unter 5.7 beschrieben, dass es keine gebietsrelevanten Emissionen gibt. Somit wird auch bezüglich der vorhandenen Gerüche kein Schutzkonzept für die Hotelgäste entwickelt, was das Konfliktpotential sicher verstärken wird. Soweit diese Gemengelage nicht durch eine qualifizierte Untersuchung und Planung im Vorfeld entschärft wird, ist abzusehen, dass nach einschlägigen Gerichtsverfahren der Malerbetrieb schließen oder umsiedeln muss und an diesem Standort nicht mehr weiter betrieben werden kann. Zur Entschärfung der Gemengelage sollten im Vorfeld Untersuchungen zu den tatsächlichen Immissionen auf das Hotel erfolgen und die vorliegende Planung erneut überarbeitet werden. Eine Ansiedlung eines Hotels kann auch in einem MI erfolgen. Aufgrund dieser Messungen sollten dann textliche Festlegungen entworfen werden, mit denen der Hotelbetreiber z.B. durch eine vorgehängte schalldämmende Fassade, geschlossene Fenster oder einer Lüftungsanlage Vorgaben bekommt, wie er seine Hotelgäste ausreichend schützen kann.	Form des Nebeneinanders von Bauflächen für Industriegebiete und Kleinsiedlungsgebiete zu lösen. Das zweite Ziel besteht darin, die Gliederung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches konform zu den sich entwickelten Realnutzungen neu zu fassen. Die in der Stellungnahme angeführten Konflikte durch Lärm- und Geruchsimmission werden nicht verkannt. Zu diesen Themen wurde am 25.01.2017 mit Herrn RA Gertenbach (dem Rechtsbeistand des Firmeninhabers) ein Gespräch im Planungsamt der Stadt Kassel geführt. Im Rahmen der Offenlage wurden seitens des Firmeninhabers, vertreten durch Herrn RA Gertenbach, zusammenfassend folgende Anregungen formuliert: 1. Durch das festgesetzte westlich an den Malerbetrieb angrenzende WA würden die gegenwärtigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks erheblich eingeschränkt. 2. Dieses wird auch im Hinblick auf die zukünftige Festsetzung des Betriebsgrundstücks als MI angemerkt. 3. Nachbarschaftliche Konflikte zwischen einer möglichen, zukünftigen Hotelnutzung und dem Betrieb sind aufgrund der Betriebszeiten und der damit verbundenen Geräusch- und Geruchsimmissionen vorgezeichnet.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
				Es wurde erläutert, dass die Stadt Kassel den Entwurf des Bauleitplans ändern wird. Folgende ergänzende Festsetzungen wurden erörtert: 1. Art der Nutzung soll statt WAII als MI festgesetzt werden. 2. Für die auf dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) zulässigen baulichen Anlagen werden gebäudebezogene Festsetzungen zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt (passiver Schallschutz, fensterunabhängige Lüftungseinheit). 3. Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) besteht ein Geländeversprung mit einer vorhandenen Mauer. Diese soll aufgestockt und ansprechend gestaltet werden. In einem Gespräch am 02.02.2017 konnte mit dem Eigentümer des Grundstücks 27/3 Einvernehmen über diese Änderungen des Entwurfs des Bauleitplans erzielt werden. Ebenfalls wurde im Rahmen dieses Gespräches erörtert, die Planung des möglichen Hotels in der Form anzupassen, 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

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
				Ansaugung der Lüftungsanlage ist auf den Dachflächen im Norden oder Westen anzuordnen. Einhergehend mit der Änderung des Entwurfes des Bauleitplans wird das Flurstück 27/5 nicht als Mischgebiete sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um den ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern, andere gewerbliche Nutzung aber auszuschließen.
-67- Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	8	02.01.2017	Ergänzung der Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen um folgenden Satz: „Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis (insbesondere für geplanten Hotelbetrieb) ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Kassel, Untere Wasser – und Bodenschutzbehörde, Obere Königsstraße 15, 34117 Kassel zu beantragen.“	**Der Anregung wird gefolgt.** Die textliche Festsetzung wird ergänzt. Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, erfolgt kein Verweis auf eine bestimmte Nutzung (Hotel).
Untere Naturschutzbehörde			Ergänzung folgender grünordnerischer Festsetzung: „ Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen oder 20 m² flächenhafte Laubgehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten anzulegen und dauerhaft zu pflegen und erhalten.“	**Der Anregung wird gefolgt.**
Die Stadtreiniger Kassel (Eigenbetrieb)	9	29.11.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
KasselWasser	10	28.11.2016	Bitte um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Dachflächen (3.2) und zur Versickerung	**Keine Abwägung notwendig.**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			des anfallenden Niederschlagswassers von den unbelasteten Nebenflächen (3.3) In diesem Fall kann auf Festsetzungen seitens KASSELWASSER in Bezug auf die in das öffentliche Kanalnetz einzuleitenden Wassermengen verzichtet werden.	
Vermessung und Geoinformation, Vermessungstechnischer Innendienst	11	05.12.2016	In der Legende zur Karte sollten die Angaben zu Gemeinde, Gemarkung und Flur ergänzt werden.	**Der Anregung wird gefolgt.**
			Flurstücks- und Hausnummern sowie Höhenangaben sollten in einer lesbaren Größe dargestellte werden.	**Der Anregung wird gefolgt.**
			Zu den Höhenangaben ist das entsprechende amtliche Höhensystem anzugeben.	**Der Anregung wird gefolgt.**
Stadt Kassel -67-	12	07.12.2016	**Verwaltungsabteilung (-670-):** **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
			Freiraumplanung (-671-): **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
			Umwelt- und Immissionsschutz (-6721-): <u>Lärmschutz:</u> Es wir dringend empfohlen, das geplante WA II ebenfalls als Mischgebiet (MI) auszuweisen. Begründung: Das geplante Hotel ist im WA nur ausnahmsweise zulässig, in einem MI aber zulässig. Das geplante WA II grenzt im Süden und im Südwesten an ein rechtskräftig ausgewiesenes Industriegebiet (GI) an. Hier würden	**Der Anregung wird gefolgt.** Die mit WA II bezeichnete Baufläche wird als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Neugliederung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen des Flurstücks 27/5 mit der Änderung des Entwurfes des Bauleitplans nicht mehr als Mischgebiete sondern als

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			dann 2 Gebietsausweisungen übersprungen. Für die Gewerbebetriebe im rechtskräftigen GI können sich erhebliche Einschränkungen ergeben, wenn sie dann unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet angrenzen würden. Der vorhandene städtebauliche Missstand, der nach 4.1 der Begründung behoben werden soll, wird so noch verstärkt. Die nächtliche Belastung durch Straßenverkehr liegt nach der Lärmkartierung des Landes Hessen von 2012 im geplanten WA II oberhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 45 dB (A), jedoch unterhalb des Orientierungswertes für Mischgebiet von 50 dB (A). Ziffer 5.6 der Begründung ist unverständlich und kann entfallen.	Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
			<u>Luftreinhaltung:</u> Als textliche Festsetzung ist aufzunehmen: „Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig. Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen“ Satz 2 dient lediglich der Klarstellung um eventuelle Zweifel an der Eindeutigkeit der Festsetzung zu vermeiden. Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt. Bereits die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Bal-	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zum 01.01.2015 trat die zweite Stufe der 1. BImSchV in Kraft, welche bundesweit erhebliche Verbesserungen für die Feinstaubbelastung festsetzt. Ein Ausschluss von festen Brennstoffen ist somit in Hinblick auf die Belastung durch Feinstaub nicht notwendig.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			lungsraum Kassel fordert Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Die 2. Fortschreibung befindet sich in der Aufstellung. Die Festsetzung richtet sich in erster Linie gegen die Verwendung von Holz als Brennstoff in Heizanlagen und Einzelfeuerungen wie Öfen und Kaminen. Die Feinstaubemissionen der Holzheizungen betragen ein Vielfaches der Emissionen der Öl- und Gasheizungen, obwohl die Holzenergie einen viel geringeren Anteil zur Wärmeerzeugung beiträgt. Sie sind mit Abstand die größte Quelle für Feinstaub-Emissionen aus der Verbrennung. Nach dem Emissionskataster Hessen trägt die Gebäudeheizung im Jahresmittel in Kassel 19 % zu dem Feinstaubemissionen bei, hiervor werden über 90 % von den Holzheizungen verursacht, während der Anteil an der Wärmebereitstellung nur 3 bis 4 % ausmacht. Bei den wegen andauernder Grenzwertüberschreitungen besonders problematischen Stickoxiden wird das 7 bis 24-fache im Vergleich zur Erdgasheizung mit Brennwertnutzung emittiert. Die Beschränkung der Holzheizung in der Bauleitung ist eine der wenigen Möglichkeiten für die Stadt Kassel selbst aktiv zur Verringerung von Emissionen beizutragen. Das seit Jahrzehnten in Kassel verfolgte Konzept zur Zurückdrängung der Holzheizung im Rahmen der Bauleitplanung sollte deshalb auch in diesem B-Plan fortgesetzt werden. Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) ist nur ein bundesweiter Mindeststandard, der für eine Stadt wie Kassel mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. Problematisch sind nicht nur schadstoffintensive alte Öfen,	

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			sondern auch viele moderne Kaminöfen. In Wohngebieten dominieren Holzöfen die Belastungssituation. Es sind deshalb weitergehende Beschränkungen erforderlich. Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe sollte deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt werden.	
			Grünflächen (-673-): **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
			Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-): **Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Jugendamt	13	22.12.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt -6631-	14	21.12.2016	<u>Auflagen/ Festsetzungen:</u> Zu 4.3: Aufgrund der -66- vorliegenden Planunterlagen kann die Aussage, dass der Neubau des Hotels keine Notwendigkeit zur Neuerschließung zukommt, nicht nachvollzogen werden. Dafür sind die Verkehrserzeugung und die Erschließung für alle Verkehrsarten aufzuzeigen. Im B-Plan ist die Erschließung und Anbindungen an das Straßennetz empfehlenswerter Weise in einem Freiflächenplan darzustellen.	**Der Anregung wird nicht entsprochen.** Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird der Entwurf des Bauleitplans dahingehend geändert, dass die mit WA II bezeichnete Fläche als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird. Bei der 1. Änderung des Bauleitplans handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB) wird somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Detailplanungen zur Anbindungen an das Straßennetz in Form der Vorlage eines Freiflächenplans sind nicht Regelungsinhalt der

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
				verbindlichen Bauleitplanung sondern ggf. im Rahmen der Bauantragstellung für ein Bauvorhaben auf der Parzelle 27/3 entsprechend abzuarbeiten.
			Zur Förderung des Umweltverbundes und zur Reduzierung privater Personenkraftwagen ist auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. VII/7 ein Carsharing-Stellplatz vorzusehen. Dieser ist so anzuordnen, dass er ersichtlich ist und sicher ohne größere Umwege fußläufig erreicht werden kann (die Ausgestaltung ist mit -6631- abzustimmen). -6631- wirkt unterstützend, wenn von Seiten des Investors Interesse besteht. Von diesem Vorhaben kann nur abgewichen werden, wenn der Investor nachweist, dass an diesem Standort keine Carsharing-Stellplätze seitens der Carsharing-Unternehmen benötigt werden. Es sind Maßnahmen aufzuzeigen, wie die Hotelgäste Anreize und Informationen zu bestehenden und geplanten Mobilitätsangeboten (Carsharing, Fahrradnutzung etc.) erhalten werden und nutzen können. Diese sind so zu entwickeln, dass sie im städtebaulichen Vertrag zum oder im B-Plan direkt festgesetzt werden können. Hotelgästen soll das bestehende ÖPNV-Angebot angeboten werden. Als Animierung sollen ihnen Bahn- und/oder Bustickets bei der Hotelreservierung angeboten werden. Reisebusstellplätze könnten zusätzlich die zu errichtende Anzahl an Pkw-Stellplätzen reduzieren. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag festzusetzen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Bei der 1. Änderung des Bauleitplans handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB), in dem differenzierte Angaben zur räumlichen Organisation von Carsharing-Stellplätzen getroffen werden können, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Aufzeigen von Maßnahmen, wie Gäste eines möglich zulässigen Hotels Anreize und Informationen zu bestehenden und geplanten Mobilitätsangeboten erhalten werden und nutzen können sind nicht Festsetzungsinhalt der Verbindlichen Bauleitplanung.
			Es sind ausreichend Radabstellplätze festzusetzen (s. Hinweise und Empfehlungen).	**Der Anregung wird nicht entsprochen**. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ein Vorhaben- und

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
				Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB), in dem differenzierte Angaben zur räumlichen Organisation von Radabstellplätzen getroffen werden können, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
			Ein Plan zur vorgesehenen Tiefgarage des Hotels und zu etwaigen oberirdischen Stellplätzen, in dem die Anzahl und Anordnung der Parkplätze nachzuvollziehen, fehlt. Zusätzlich sind Maße der Breiten der Verkehrsanlagen und die Neigung und Ausgestaltung der Rampe anzugeben.	**Der Anregung wird nicht entsprochen**. Detailplanungen für eine Tiefgarage eines Hotels auf dem Flurstück 27/3 sowie zur Anordnung von Stellplätzen sind nicht Gegenstand der Verbindlichen Bauleitplanung. Die differenzierte Angabe von Breiten der Verkehrsanlagen sowie der Neigung und Ausgestaltung der Rampe der Tiefgarage sind im Rahmen der Bauantragstellung abzuarbeiten.
			Die Zu- und Ausfahrten sind so anzuordnen, dass die Sichtdreiecke eingehalten und somit die Sicht auf den Straßenraum (Fahrbahn, Geh- und Radwege) dauerhaft freigehalten wird und zu keiner Zeit durch Bewuchs oder andere die Sicht beeinflussende Dinge behindert wird. Alle Sichtdreiecke innerorts sind entsprechend der Richtlinie für Stadtstraßen vorzusehen und nachzuwiesen (RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder).	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan definiert keine von der RASt 06 abweichenden Festsetzungen zur Gestaltung von Zu- und Ausfahrten. Insofern wird der Regelungsinhalt der Richtlinie nicht eingeschränkt.
			Alle Zufahrten sind so auszubilden, dass der Gehweg durchgängig ohne Unterbrechung fortgeführt wird und Vorrang gegenüber der Zufahrt hat. Dies ist baulich und gestalterisch zu unterstützen. Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche,	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Detailplanungen für Zufahrten und zur Organisation des ruhenden Verkehrs sind nicht

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandene Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung der Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.	Gegenstand der Verbindlichen Bauleitplanung, da es sich bei dem vorliegenden Verfahren nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.
			<u>Hinweise und Empfehlungen:</u> Im Sinne des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzeptes und um der Nahmobilität gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzung durch den Verkehrsentwicklungsplan 2030 der Stadt Kassel gerecht zu werden, sind entgegen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel mehr Fahrradabstellplätze vorzusehen. Hierzu ist eine ergänzende textliche Festsetzung im Plan zu Fahrradabstellplätzen erforderlich.	
			Fahrradstellplätze sind entsprechend der beigefügten *Anlage B.2 Angaben für den objektbezogenen Stellplatzbedarf im Radverkehr* für Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher und Gäste objektbezogen im B-Plan wie folgt festzusetzen: - Wohnen: 1 Fahrradstellplatz je 30 m² Gesamtwohnfläche - Beschäftigte: 0,3 Fahrradstellplatz je Arbeitsplatz - Kunden (Büroartige Dienstleistungen Arztpraxen) 1 Fahrradstellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 4 - Besucher und Gäste Hotels, Pensionen: 1 Fahrradstellplatz je 20 Betten Wohnen:1 Fahrradstellplatz je 200 m² Gesamtwohnfläche	**Der Anregung wird entsprochen.** Im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzeptes Kasseler Osten war im Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr“ ein Schwerpunkt die Förderung von alternativen Verkehrskonzepten und die Ausweitung der Rad- und Fußwegeverbindungen im Kasseler Osten. Zur Stärkung dieses Planungsziels werden die Hinweise um die dargestellten Festsetzungsinhalte zur Quantität von Fahrradabstellplätzen ergänzt.
			Die Fahrradstellplätze müssen vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich und witterungsgeschützt auf dem Grund-	**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			stück angeordnet werden. Auch im Gebäude (z.B. Tiefgarage, Fahrradkeller) ist eine Unterbringung möglich, wenn ein barrierefreier Zugang gegeben ist. Somit wird eine häufigere Verwendung des Fahrrades entsprechend dem veränderten und zukünftigen Verkehrsverhalten deutlich begünstigt (Hinweise zum Fahrradparken, 2.2 Grundanforderungen an Fahrradabstellanlagen, 3 Allgemeine Entwurfshinweise; VEP der Stadt Kassel, Handlungsfeld B7 Systematischer Ausbau der Abstellanlagen). Besucherstellplätze sind eingangsnah vorzusehen. Es gelten die Regelwerke „Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr“ und „Hinweise zum Fahrradparken“. Hieraus sind auch Abstände und Abmessungen zu entnehmen.	Die Hinweise sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.
			Für alle Zufahrten und an den Einmündungen zu dem Gelände muss für Müllfahrzeuge mit höchstzulässiger Abmessung (nach StVZO), Straßenreinigungs- und Schneeräumfahrzeuge (einschließlich Schleppkurven) die Befahrbarkeit nachgewiesen werden. Die Abholplätze für Abfallsammelbehälter sind zu definieren (RASt 06, 4.9 Ver- und Entsorgung).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Bebauungsplan definiert keine von der RASt 06 abweichenden Festsetzungen. Insofern wird der Regelungsinhalt der Richtlinie nicht eingeschränkt.
			Durchlassbarkeit und Verkehrsführung an Straßen, Einmündungen und Kreuzungen sind so auszuführen, dass die Abholung an Abfallsammelbehältern in den dafür vorgesehenen Bereichen gewährleistet ist. Die Straßen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit so gestalten sie, dass Rückwärts- und Rangierfahrten nicht erforderlich sind. Die Wendeplätze müssen für das Wenden von zweiachsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert sein (RASt 06, 6.1.2.2 Wendeanlagen, Nachweis mittels Schleppkurven nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Bebauungsplan definiert keine von der RASt 06 abweichenden Festsetzungen. Insofern wird der Regelungsinhalt der Richtlinie nicht eingeschränkt.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			Die Zu- und Ausfahrten sowie die Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungseinsatzwagen müssen durch die Verkehrsflächen gewährleistet werden. Ggf. sind Verkehrsflächen hierfür durch Anordnung freizuhalten. Rettungswege sind mit der Feuerwehr abzustimmen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Abstimmung von erforderlichen Rettungswegen erfolgt auf der Ebene der Bauantragstellung und sind nicht Regelungsinhalt der Verbindlichen Bauleitplanung.
			Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Standorten der Anleiterung müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein und als solche zu kennzeichnen (Hessische Bauordnung [HBO] §5 (2)).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Abstimmung von erforderlichen Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Standorten der Anleiterung sowie deren bauliche Beschaffenheit erfolgt auf der Ebene der Bauantragstellung und sind nicht Regelungsinhalt der Verbindlichen Bauleitplanung. Die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.
			Anlieferungsvorgänge und eine behindertengerechte Erschließung sind ebenfalls zu gewährleisten.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Gewährleistung von Anlieferungsvorgängen sowie einer behindertengerechten Erschließung von baulichen Anlagen sind nicht Regelungsinhalt der Verbindlichen Bauleitplanung.
Landschaftsplanung -634-	15	22.12.2016	Das Plangebiet liegt in einem Überwärmungsgebiet laut Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (2009), s. Kartenausschnitt. Im Erläuterungstext (S.13, Kap. 5.2) sollte ein entsprechen-	**Der Anregung wird entsprochen.**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			der Hinweis ergänzt werden, auch als Untermauerung der geplanten Grünfestsetzungen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie des Stadt- und Landschaftsbildes sollte darüber hinaus die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Festsetzungsvorschlag: „Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen oder 20 m² flächenhafte Laubgehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten anzulegen und dauerhaft zu pflegen und erhalten.“	Die grünordnerischen Festsetzungen werden entsprechend des Festsetzungsvorschlags ergänzt. Der Hinweis auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines Überwärmungsgebietes wird in der Begründung eingefügt.
Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	16	21.12.2016	**Keine Anregungen.**	**Keine Abwägung notwendig.**
Stadt Kassel Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Umweltschutz	17	23.12.2016	Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände erreichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt). Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäude gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t	**Die Anregungen werden als Hinweise aufgenommen.**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen den DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. Es ist ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), mindestens 96 m³ über 2 Stunden, über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. Bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage ist die Garagenverordnung GaV in der gültigen Fassung zugrunde zu legen. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.	
Stadt Kassel -63211-	18	28.12.2016	Entsprechend textlicher Festsetzung 3.4. kann die GRZ im WA II um bis zu 25 % durch Anlagen entsprechend §19 (4) BauNVO überschritten werden. Dadurch reduziert sich der Grünflächenanteil derart, dass dies den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel hinsichtlich eines 50 % - Grünflächenanteils in Wohngebieten widerspricht.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird der Entwurf des Bauleitplans dahingehend geändert, dass die mit WA II bezeichnete Fläche als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
			Für den vorhandenen Gewerbebetrieb „Vor dem Osterholz 9“ stellt es eine große Einschränkung dar, zukünftig Immissionsschutzwerte nach TA Lärm im angrenzenden WA II einzuhalten. Da das Nachbargrundstück neu bebaut werden soll, ist hier im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind. Hier wäre eine MI – Gebietsfestsetzung, mit höheren Lärmschutzwerten, realistischer. Alternativ könnten passive Lärmschutzmaßnahmen für Neubauten in den WA - Gebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden.	**Der Anregung wird entsprochen.** Der Entwurf des Bebauungsplans wird dahingehend geändert, dass die mit WA II bezeichnete Fläche als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird. Darüber hinaus erfolgt zur planungsrechtlichen Absicherung des Gewerbebetriebes „Vor dem Osterholz 9“ mit der Änderung des Entwurfs die Festsetzung des Flurstücks 27/5 als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO. Ergänzend hierzu werden für bauliche Anlagen auf dem Flurstück 27/3 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
Stadt Kassel Umwelt und Gartenamt -Freiraumplanung-	19	11.01.2017	Bezüglich des Hotelneubaus sollte gemäß § 1a V BauGB und § 1 VI Nr. 7f BauGB dargelegt werden, wie die Energieversorgung des Gebäudes geplant ist. Sofern daraus notwendige Festsetzungen z.B. zu Anlage der KWK oder EE erwachsen, sind diese in den Entwurf einzufügen. Es sollte gleichzeitig auf die energieeinsparrechtlichen Verordnungen und Gesetze sowie das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel hingewiesen werden. Generell sollte darauf geachtet werden, dass eine möglichst kompakte Bauweise zur Reduzierung von Wärmeverlusten durch die Gebäudehülle und optimale Ausrichtung des Gebäudes für eine solarenergetische Nutzung gegeben ist. Verschattungen v.a. des Daches sind zu vermeiden. Die festgesetzte Dachbegrünung darf einer möglichen solarenergetischen Nutzung nicht im Wege stehen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Bei der 1. Änderung des Bauleitplans handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Vor diesem Hintergrund ist die architektonische Ausbildung von baulichen Anlagen hinsichtlich der Gestaltung und Gliederung von Baukörpern, der Ausbildung von Fassaden und Dächern etc. nicht Gegenstand der Verbindlichen Bauleitplanung. Die energieeinsparrechtlichen Verordnungen und Gesetze bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt, die Einhaltung ist auf der Ebene der Bauantragstellung

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Abwägung
				entsprechend nachzuweisen. Eine solarenergetische Nutzung von begrünten Dachflächen ist nach dem heutigen Stand der Technik möglich.

<u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
[redacted]	20	22.12.2016	<u>Einwendung und Bedenken:</u> Der Mandant ist unverändert Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung von Kassel-Bettenhausen Blatt 3076, Urkundenrolle 512/86, Flur 6, Flurstücke 27/5 und 27/8, die im Plangebiet liegen. Vorweis auf Stellungnahme von 14.07.2016 zum vorangegangenen Verfahren. Die Nutzung als Boardinghouse ist nach Einschätzung der Stadt Kassel auf Grund des gegenwärtig geltenden Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Diese Auffassung wird hier geteilt. Durch die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes würden die Grundstücke im Plangebiet, die von der Teilaufhebung betroffen wären, aus den bestehenden Festsetzungen entlassen. Hierdurch würden die gegenwärtigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks der Mandantschaft sowohl perspektivisch als auch Nutzungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt, auch wenn davon auszugehen ist, dass die gegenwärtig auf dem Grundstück errichteten Gebäude einschließlich der genehmigten Nutzungsarten Bestandsschutz haben.	**Der Anregung wird entsprochen.** Bei dem vorliegenden Entwurf des B-Plans handelt es sich nicht um einen VEP. Insofern ist die Hotelnutzung nur eine der zulässigen Nutzungen. Dem wird mit der Änderung der Ausweisung als Mischgebiet nach BauNVO Rechnung getragen. <u>Die Flurstücke 27/5 sowie 27/8</u> [redacted] sind durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Flächen für Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Parzelle 27/8 ist jedoch durch Wohnnutzung geprägt. Zwar sind gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind ausnahmsweise zulässig, jedoch kann im vorliegenden Fall in Frage gestellt werden,

			Ein möglicher erweiterter Bestandsschutz im Hinblick auf beabsichtigte Erweiterungsbauten wäre dann bei angenommener Inkraftsetzung des teilaufgehobenen Bebauungsplanes zu Lasten der Mandanten vereitelt. Hierzu kommt, dass die später zu erwartende Bebauung des Nachbargrundstücks mit einem Boardinghouse nachbarschaftliche Konflikte aufgrund von früh beginnenden und spät endenden Betriebszeiten, Geräuschimmissionen und Geruchsimmissionen vorgezeichnet sind. All dies ist – um es ausdrücklich hervorzuheben – eine genehmigte Nutzung des Grundstücks. Gerade auch dies, nämlich wohnrechtliche Spannungen zu vermeiden, ist regelmäßig aber Sinn und Zweck für den Erlass einer Bebauungsplan-Satzung. Durch die Teilaufhebung würde der Gebietscharakter zu Lasten der Mandantschaft radikal verändert. Das Grundstück läge dann nicht mehr in einem Industriegebiet, sondern faktisch in einem Mischgebiet. Der Bebauungsplan würde die rechtlichen Interessen der Mandantschaft verletzen. Die Gefährdung erstreckt sich sowohl auf den Bestand als auch auf eine angemessen Erweiterung.	ob die baulichen Anlagen auf der Parzelle 27/8 die dem Wohnen dienen sich dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Ebenfalls ist festzustellen, dass sich in der Vergangenheit im direkten städtebaulichen Umfeld [redacted], neben der oben angeführten Wohnnutzung auf der Parzelle 27/8, insbesondere im Norden und Osten des Geltungsbereiches Wohnnutzungen verstetigt haben. Gegen diese Entwicklung erfolgte zur Wahrung des sog. Gebietserhaltungsanspruchs kein Einschreiten seitens [redacted]. Insgesamt hat sich in den als Flächen für Industriegebiete festgesetzten Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplans ein Gebietscharakter entwickelt, der nicht mit der Gebietsprägung eines Industriegebietes vereinbar ist, sondern in seiner heutigen Ausprägung ein Mischgebiet darstellt. Aufgrund der eingetretenen Entwicklung verfolgt die Stadt Kassel mit Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans zwei Ziele. Das erste Ziel besteht darin, den in dem rechtsgültigen Bauleitplan angelegten Konflikt in Form des Nebeneinanders von Bauflächen für Industriegebiete und Kleinsiedlungsgebiete zu lösen. Das zweite Ziel besteht darin, die Gliederung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches konform zu den sich ent-

				wickelten Realnutzungen neu zu fassen. Die in der Stellungnahme angeführten Konflikte durch Lärm- und Geruchsimmission werden nicht verkannt. Im Rahmen eines Gespräches zwischen dem Anregungsträger, Frau Spielmeyer (Stadt Kassel) und Herrn Link (Planungsbüro Arbeitsgruppe Stadt) am 25.01.2017 wurde erläutert, dass die Stadt Kassel den Entwurf des Bauleitplans ändern wird. Folgende ergänzende Festsetzungen wurden erörtert: 1. Art der Nutzung soll statt WAII als MI festgesetzt werden. 2. Für die auf dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) zulässigen baulichen Anlagen werden gebäudebezogene Festsetzungen zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt. 3. Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) besteht ein Geländeversprung mit einer vorhandenen Mauer. Diese soll aufgestockt und ansprechend gestaltet werden. In einem Gespräch am 02.02.2017 konnte mit dem Eigentümer des Grundstücks 27/3 Einvernehmen über diese Änderungen des Entwurfs des Bauleitplans erzielt werden. Ebenfalls wurde im Rahmen dieses Gespräches erörtert, die Planung des möglichen Hotels in der Form anzupassen, dass der

				Gebäudekomplex größtmöglich von dem [redacted] 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. Einhergehend mit der Änderung des Entwurfes des Bauleitplans wird das Flurstück 27/5 nicht als Mischgebiete sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um den ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern, andere gewerbliche Nutzung aber auszuschließen.

Mohr

_____
Büsscher
(- 631 -)

_____
Spielmeyer
(- 6312 -)