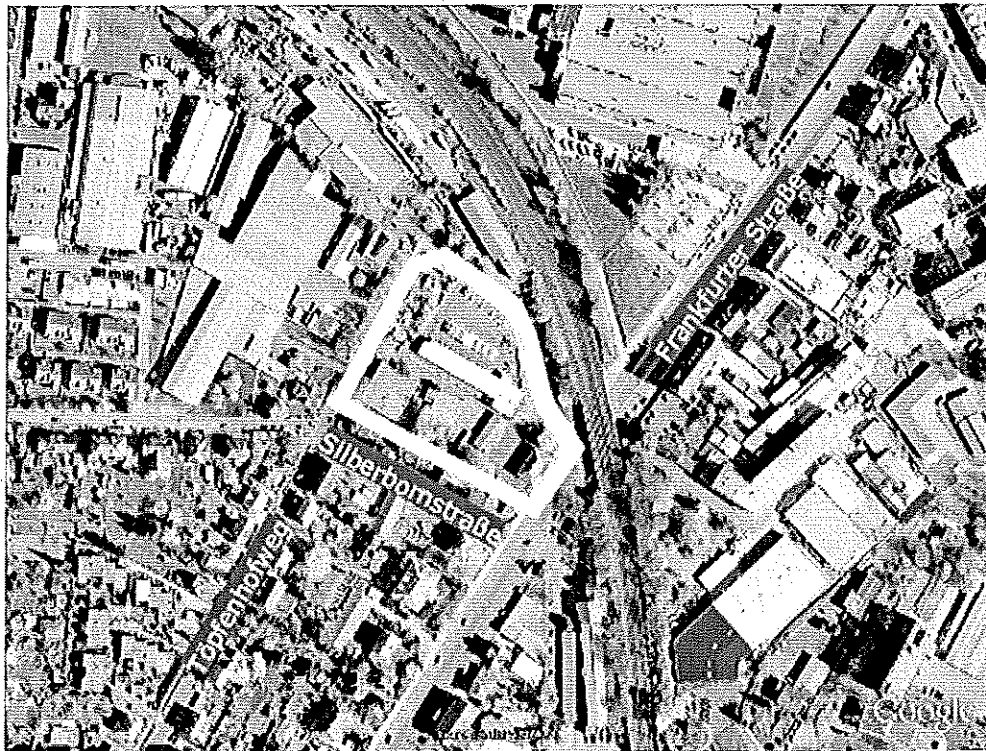

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. VIII/7
Frankfurter Straße 174



Begründung

Entwurf 14.10.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII/7 Frankfurter Straße 174

Begründung

Stand: Entwurf 14.10.2011

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Auftraggeber:

W. & L. Jordan GmbH, Kassel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur+Planung



34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemein	4
1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2 Satzungen	6
2.3 Schalltechnisches Gutachten	6
2.4 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	8
3 Bestand	9
3.1 Nutzung und Bebauung	9
3.2 Städtebauliche Situation	9
3.3 Erschließung und Verkehr	10
3.4 Freiflächen und Vegetation	11
3.5 Zusammenfassende Wertung	11
3.6 Bestandsplan und Fotodokumentation	12
4 Vorhaben- und Erschließungsplan	16
5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall	20
5.1 Merkmale des Vorhabens	20
5.2 Standort des Vorhabens	22
5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	23
5.4 Bewertung der Vorprüfung	23
6 Festsetzungen des Bebauungsplans	24
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	24
6.2 Stellplätze und Verkehrsflächen	25
6.3 Grünflächen und Vegetation	25
6.4 Lärmschutz	26
6.5 Werbeanlagen	27
7 Gesamtabwägung	28
8 Durchführungsvertrag	29
9 Sonstige planungsrelevante Angaben	30
9.1 Flächen und Kennzahlen	30

Quellen:

- (1) LK Argus Kassel GmbH: Schalltechnisches Gutachten, Kassel Oktober 2011
- (2) Blanke Ambrosius/Stadt Kassel: Verkehrsuntersuchung, Bochum 2009

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke Frankfurter Straße 174 und Töpfenhofweg 42 sind im Bestand durch suboptimale Altbausubstanz und Nutzungsstrukturen sowie eine umständliche innere Erschließung gekennzeichnet. Mit dem vorliegenden Vorhaben soll die Nutzung der Grundstücke durch den Neubau eines 3- bis 4-geschossigen Einzelhandels- und Bürogebäudes mit ca. 4.400 m² Geschossfläche und die Neuordnung der Parkplatzsituation optimiert werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen auf den Freiflächen vor und hinter dem Gebäude sowie auf einer angrenzenden ehemaligen Ausstellungsfreifläche nachgewiesen werden.

Aufgrund der geplanten Einzelhandelsflächen von zusammen ca. 1.220 m² Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, mit dem das Vorhaben auf den Grundstücken Frankfurter Straße 174 und Töpfenhofweg 42 sowie der übrige Bestand auf dem Grundstück Töpfenhofweg 44 (Autowaschanlage) planungsrechtlich abgesichert werden soll.

1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, soll er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,87 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Die beiden geplanten Einzelhandelsflächen überschreiten mit zusammen 1.470 m² Geschossfläche den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (Bau eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m²). In Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ergibt sich daraus das Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

Die Vorprüfung unter Punkt 6 hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB steht daher nichts entgegen.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,87 ha gehört zur Gemarkung Niederzwehren, Flur 5, und umfasst die Flurstücke 80/7, 80/11, 80/12 sowie 80/17. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch den Töpfenhofweg,
- im Südwesten durch die Nachbargrenze zu den Grundstücken Silberbornstraße 2A, 2B und Frankfurter Straße 176,
- im Südosten durch die Frankfurter Straße,
- im Osten und Nordosten durch die Güterbahnhofstraße.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

2.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit dem 08.08.2009, ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Die angrenzenden Grundstücke an der Silberbornstraße sind ebenfalls als 'gemischte Baufläche' dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 141 des Landschaftsplans (Siedlungsgebiet Niederzwehren).

2.2 Satzungen

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.3 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro LK Argus Kassel GmbH erstellt (1). Mit dem Gutachten wurden die relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet und an der möglicherweise beeinträchtigten Nachbarbebauung betrachtet. Es wurden sowohl die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und die Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbenutzungen auf das Plangebiet als auch die vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen untersucht. Die Lärmbelastungssituation wurde nach DIN 18005 und TA Lärm beurteilt. Im Zusammenhang mit den auftretenden Überschreitungen von Richt- bzw. Orientierungswerten wurden Hinweise und Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan gegeben.

2.3.1 Eingangsdaten

Der DTV von 24.400 Kfz/24h in der Frankfurter Straße wurde der aktuellen Prognoseberechnung der Verkehrsuntersuchung Langes Feld entnommen. Für die Silberborn-, Güterbahnhofstraße und den Töpfenhofweg wurden DTV von 2.000 Kfz/24h angesetzt.

Der Straßenbahnverkehr in der Frankfurter Straße wurde laut Fahrplan mit 134 Fahrten je Richtung zur Tagzeit und 16 Fahrten nachts angesetzt. Auf der Bahnstrecke östlich des Plangebietes werden nach Angaben der DB AG 19 Fahrten tags und 10 Fahrten nachts prognostiziert.

Die Gewerbebetriebe nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes wurden im Rahmen der Vorbelastungsbetrachtung mit pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Tagzeit einbezogen. Die Kfz-Waschanlage wurde nach ihren verschiedenen Emissionsquellen (Staubsauger, Hochdruckreiniger, Waschstraße, Haustechnik sowie Zu- und Abfahrten) separat betrachtet.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau wurden Emissionen der zugehörigen Park- und Anlieferverkehre, Abfallentsorgung sowie die Lüftungstechnik auf dem Dach betrachtet. Für das Berechnungsmodell der Parkplätze wurde angenommen, dass in der Zeit von 20-22 Uhr nur noch Abfahrten stattfinden, d. h. die Parkplätze sich leeren.

2.3.2 Schalltechnische Berechnung

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten als Mischgebiet folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte:

Verkehrslärm (DIN 18005): 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

Gewerbelärm (TA Lärm): 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Es wurden Belastungen aus Verkehrslärm für Immissionsorte an allen Fassaden (jeweils EG und OG) des geplanten Gebäudes errechnet. Die Berechnung ergab eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) tags an der südöstlichen und nordöstlichen Fassade, die hauptsächlich auf den Verkehrslärm der Frankfurter Straße zurückzuführen ist. In Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungszeiten sind die Werte für die Nachtzeit irrelevant.

Belastungen aus Gewerbelärm in Zusammenhang mit dem geplanten Gebäude wurden zusätzlich für Immissionsorte an den Wohngebäuden Silberbornstraße 2A und 2B sowie am Hotel Frankfurter Straße 176 errechnet. Die Berechnung ergab lediglich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im OG des geplanten Gebäudes im Bereich über der Getränkeanlieferung um bis zu 6 dB(A) tags, jedoch nur zu Zeiten der Getränkeanlieferung.

An den benachbarten Wohn- und Hotelgebäuden werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

2.3.3 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Büroräume im geplanten Gebäude vor verkehrsbedingten Immissionen wird ein ausreichender baulicher Schallschutz an den Außenbauteilen (Außenwand, Tür, Fenster) vorgeschlagen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind gemäß DIN 4109 zu dimensionieren. Bei ihrer Bemessung ist von Lärmpegelbereich III an der südwestlichen Fassade, an allen anderen Fassaden im Baufenster A von Lärmpegelbereich IV auszugehen.

Die Richtwertüberschreitung im OG oberhalb der Getränkeanlieferung kann alternativ durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Überdachung des Anlieferbereiches) vermieden werden.

Es wird empfohlen, die Nutzungszeiten der Parkplätze bzw. die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzung zu begrenzen.

2.4 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

2.4.1 Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf den Grundstücken seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, www.rp-darmstadt.hessen.de zu erfragen.

Im Verdachtsfall 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.

2.4.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung 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.

3 Bestand

3.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird zurzeit durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt:

Auf dem Grundstück Frankfurter Straße 174 befindet sich ein älteres 2-geschossiges Bürogebäude, das zusammen mit dem hinterliegenden Lager von einer Werbeagentur genutzt wird. Die Betriebszeiten entsprechen den üblichen Büroarbeitszeiten zwischen 8 und 18 Uhr.

Das Grundstück Töpferhofweg 42 wird im vorderen Bereich von einem kleinen Getränke-Abholmarkt und hinterliegend durch Büroflächen der Firma Jordan genutzt, jeweils in 1-geschossigen Gebäuden. Insbesondere das hinterliegende Gebäude ist von suboptimaler, veralteter und für die gegenwärtige Nutzung eher ungeeigneter Bausubstanz.

Auf dem Grundstück Töpferhofweg 44 befindet sich ein Autowasch-Center mit einer umbauten Waschstraße, sechs überdachten SB-Waschplätzen und mehreren Staubsaugerstationen im Freien. Die Freifläche mit den SB-Waschplätzen und Staubsaugerstationen ist zur Güterbahntrasse hin angeordnet und wird durch das parallel zur Südwestgrenze angeordnete Waschstraßengebäude gegenüber den Wohnnutzungen an der Silberbornstraße abgeschirmt. Das Waschstraßengebäude hat jeweils eine Einfahrt an der nordwestlichen Stirnseite und an der Südwestseite. Die Öffnungszeiten sind Montag bis Freitag von 8-19 Uhr und Samstag 8-18 Uhr.

Ein Grundstücksstreifen am Töpferhofweg wird von der Firma Jordan als Ausstellungsfreigelände genutzt. Dort befinden sich Musterflächen mit Pflaster, Gartenbauelementen und Gartenhütten.

Da neben und zwischen den Gebäuden große Flächen für Pkw-Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Zufahrten genutzt werden, ist die Bodenversiegelung im Plangebiet hoch. Zwar sind nur 28% der Grundstücksfläche überbaut, doch einschließlich der Stellplätze und ihrer Zufahrten wird eine GRZ von 0,82 erreicht. Der Anteil der versiegelten Oberflächen beträgt im Bereich des Vorhabens 80% und auf dem Grundstück des Autowasch-Centers 84%.

Das Gelände im Plangebiet steigt von der Frankfurter Straße zum Töpferhofweg ca. 6 m an. Ein Teil des Geländeanstiegs wird durch bis zu 2,20 m hohe Böschungsmauern an der Güterbahnhof- und Frankfurter Straße abgefangen. Das Betriebsgelände des Autowasch-Centers ist eben auf ca. 161,0 m ü. NHN angelegt.

3.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Stadtteilzentren Südstadt und Frankfurter Tor/Niederzwehren. Das städtebauliche Umfeld wird von einer gewerbelastigen Mischnutzung, der Nähe zur Güterbahnstrecke und zur Frank-

furter Straße sowie dem angrenzenden Wohngebiet zwischen Leuschnerstraße und Park Schönfeld geprägt. Der erhöhte und eingegrünte Gleiskörper der Güterbahnstrecke sorgt für eine starke Trennwirkung zum Grünzug Park Schönfeld.

Südwestlich an das Plangebiet grenzen direkt die Grundstücke Silberbornstraße 2A und 2B sowie Frankfurter Straße 176 an, auf denen sich zwei 1-geschossige Einfamilienhäuser sowie an der Frankfurter Straße ein 2-geschossiges Hotel mit diversen Anbauten befinden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Silberbornstraße sind gemischte Nutzungen - eine Autowerkstatt mit Reifenhandel sowie Geschosswohnungsbau - die im weiteren Verlauf der Silberbornstraße in reine Wohnnutzung übergehen.

Die gegenüberliegende Seite der Frankfurter Straße ist ebenfalls durch Mischung mit starken Gewerbeanteilen und einer heterogenen Randbebauung geprägt. Nordöstlich der Güterbahnstrecke gruppiert sich um die Frankfurter Straße ein stark gewerblich geprägter Stadtteil (HNA Presse- und Druckzentrum, THW, TÜV und andere Gewerbebetriebe an der Knorr- und Raiffeisenstraße).

In der Verlängerung der Güterbahnhofstraße steht ein altes DB-Lagergebäude aus dem Umfeld des Güterbahnhofs, das teilweise durch eine Schreinerei genutzt wird. Die nördlich angrenzende Nachbarschaft ist durch die Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Firma Jordan geprägt. Direkt gegenüber des Plangebietes befindet sich die Zufahrt zum Lagerbereich, weiter östlich der Kundenbereich.

3.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Bahnhof Niederzwehren, Leuschnerstraße und Töpfenhofweg, die von den Tramlinien 5 und 6 (268 Fahrten zwischen 6 und 22 Uhr, 32 Fahrten zwischen 22 und 6 Uhr) sowie den Buslinien 24 und 50 angefahren werden.

Das Plangebiet grenzt rundum an öffentliche Straßen und ist damit voll erschlossen. Die Ausfahrt aus der Güterbahnhof- und Silberbornstraße auf die Frankfurter Straße in Richtung Innenstadt erfordert als Linksabbieger erhöhte Aufmerksamkeit wegen der zu kreuzenden Tram auf dem Mittelstreifen.

Für die Frankfurter Straße kann in der Höhe des Planbereichs von einer Verkehrsbelastung von 24.400 Kfz/24h ausgegangen werden (2). Durch die Silberbornstraße und bei Rückstau vor der Ampel Leuschnerstraße auch durch die Güterbahnhofstraße verläuft der Zufahrtverkehr zum Wohngebiet zwischen Leuschnerstraße und Park Schönfeld.

Der Kundenverkehr des Autowasch-Centers und des Getränke-Abholmarktes fließt von der Frankfurter Straße überwiegend durch die Güterbahnhofstraße zu und über die Silberbornstraße ab. Gleiches gilt für die Zulieferverkehre. Die Zufahrt zum hinterliegenden Bürogebäude im Plangebiet erfolgt vom Töpfenhofweg am Getränke-Abholmarkt vorbei. Die Kunden- und Mitarbeiterzufahrt zur Werbagetur ist separat an der Frankfurter Straße.

Der Lagerbereich der Firma Jordan wird über die Zufahrt Töpfenhofweg 39-41 von durchschnittlich 30 Lkw und Transporten werktäglich angefahren. Der Kunden- und Anlieferverkehr fließt von der Frankfurter Straße überwiegend durch die Güterbahnhofstraße zu und über die Silberbornstraße ab.

Da die Stellplatzflächen nicht markiert und großzügig durchgehend asphaltiert sind, lässt sich der Stellplatzbestand nur ungefähr einschätzen. Im Bereich des Vorhabengrundstücks stehen ca. 42 Stellplätze zur Verfügung.

3.4 Freiflächen und Vegetation

Der Vegetationsflächenanteil im Plangebiet ist mit 18% niedrig. Die Flächen bestehen überwiegend aus artenarmen Rasenflächen und Restflächen mit Ruderalvegetation. Die Freiflächen des Ausstellungsgeländes im nördlichen Teil des Plangebietes sind als Musterflächen gepflastert und teilweise gärtnerisch angelegt.

Durch Satzung geschützte Baumbestände befinden sich am Töpfenhofweg (3 Platanen), an der Ecke Frankfurter-/Güterbahnhofstraße (Trauerweide) sowie im Grenzbereich zum Grundstück Frankfurter Straße 176 (2 Ahorn, Linde).

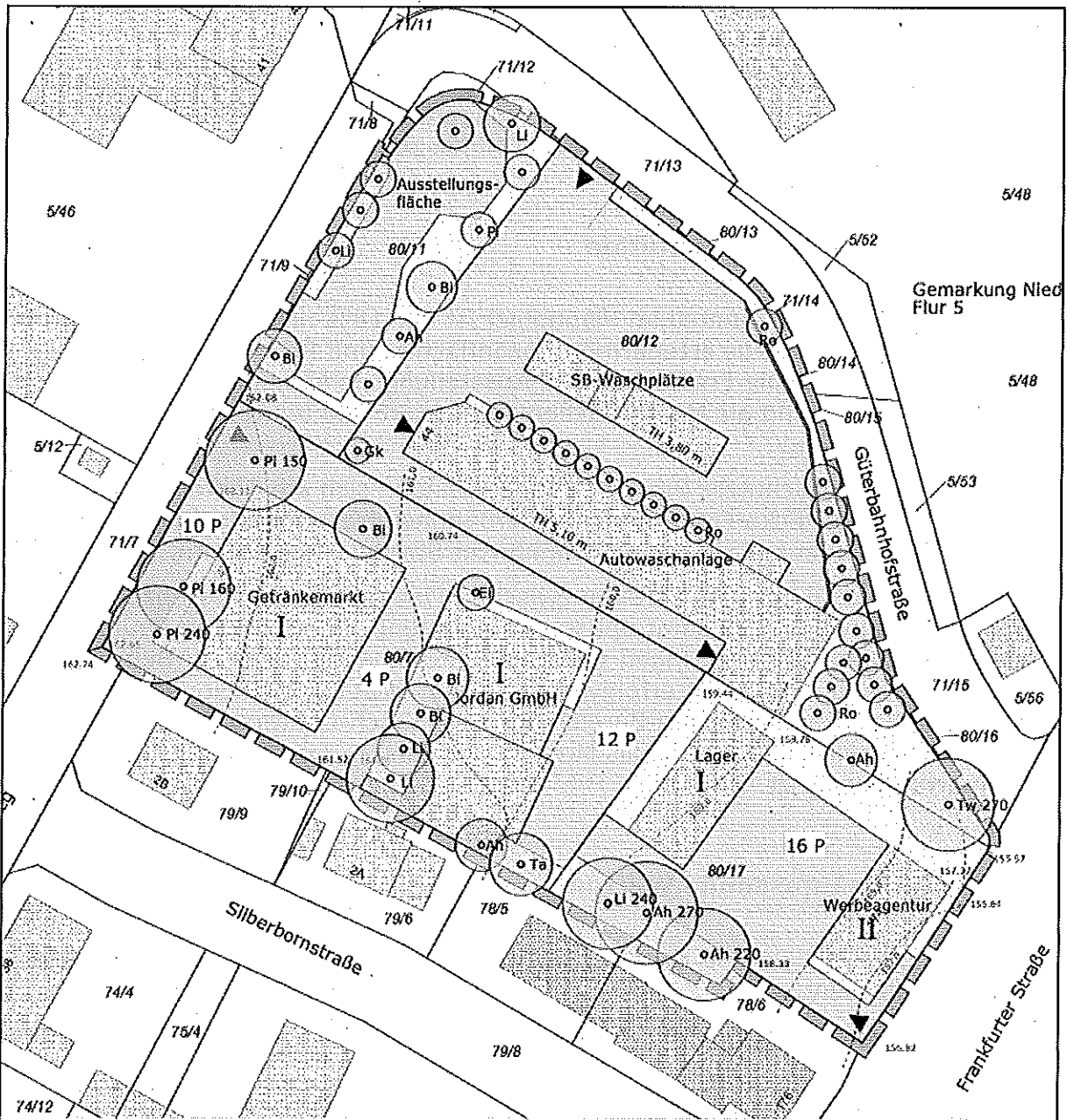
Der Baumbestand auf dem Streifen zwischen Plangebiet und angrenzenden Wohnnutzung wirkt insgesamt optisch abschirmend. Verschiedene Baumstandorte sind wegen der zu geringen Abstände untereinander oder zur Bebauung mittel- und langfristig nicht erfolversprechend. Dies gilt insbesondere für sämtliche Neupflanzungen im Bereich des Autowasch-Centers. Die Ausstellungsfreifläche der Firma Jordan ist als Mustersammlung mit unterschiedlichen Baumarten bepflanzt.

3.5 Zusammenfassende Wertung

Die Werte, Potenziale und Konflikte der Bestandssituation lassen sich wie folgt zusammenfassen:





- Rein gewerbliche Nutzung in teilweise veralteter, suboptimal nutzbarer Bau- substanz
- hohe Flächenversiegelung (82%) mit großen, nicht überschirmten Asphalt- flächen,
- aufgrund der hohen Versiegelung ungünstige kleinklimatische und wasser- ökologische Situation (Überwärmungsgebiet),
- geringer Anteil an Vegetationsflächen (18%) mit niedriger ökologischer Wertigkeit,
- teilweise schützenswerter Baumbestand, langfristig abgängige Baumstand- orte wegen zu geringen Abstandes zu Gebäuden,
- Lärmimmissionsbelastung durch Straßenverkehr, Anlieferverkehr, Güterbahnverkehr, Autowasch-Center.

3.6 Bestandsplan und Fotodokumentation



Bestandsaufnahme September 2011

Legende

-  Gebäudebestand
-  versiegelte Flächen
-  Vegetationsflächen
-  Baumstandorte



*Güterbahnhofstraße, im Hinter-
grund Frankfurter Straße
und Bahnbrücke*



*Töpfenhofweg
Richtung Nordost*



*Silberbornstraße
Richtung Südwest*



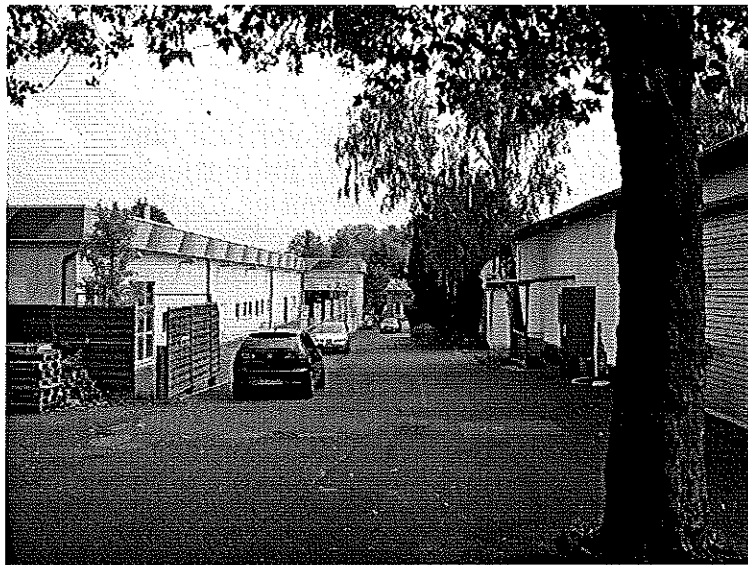
*Bürogebäude Frankfurter
Straße 174*



Hotel Frankfurter Straße 176



*Rückwärtiges Gebäude
Töpfenhofweg 42*



*Zufahrt Töpfenhofweg 42,
rechts Getränke-Abholmarkt,
links Autowaschstraße*



*Autowasch-Center, links SB-
Waschstände*



Autowasch-Center

4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben sieht vor, auf den Grundstücken Frankfurter Straße 174 und Töpfenhofweg 42 im mittleren Bereich ein 3-geschossiges Einzelhandels- und Bürogebäude mit ca. 3.300 m² Geschossfläche zu errichten. Die vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück sollen zu diesem Zweck abgebrochen und die Parkplatzsituation neu geordnet werden.

Der Neubau soll folgende Nutzungen aufnehmen:

- Möbelmarkt im Souterrain, Ausstellung und Verkauf, Lager und Nebenräume, Zugang von der Frankfurter Straße, Anlieferung östliche Längsseite, ca. 800 m² Verkaufsfläche, ca. 980 m² Nutzfläche;
- Getränkemarkt im EG, Zugang und Anlieferung vom Töpfenhofweg, ca. 420 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche;
- Büroflächen im EG und 1.OG, 4 Nutzungseinheiten, Zugang über Treppenhäuser an der Nord- und Südecke des Gebäudes, ca. 1.260 m² Nutzfläche;
- Lagerfläche im EG, Büroflächen zugeordnet, Anlieferung über Töpfenhofweg, ca. 290 m² Nutzfläche

Ein zweites Obergeschoss mit Büronutzungen ist als Option vorgesehen und fließt in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. In den Obergeschossen gruppieren sich die Nutzflächen um einen Lichthof. Für den geplanten Neubau ergeben sich folgende Flächenwerte:

- Grundfläche ca. 1.110 m²
- Geschossfläche ca. 3.330 m²
- Nutzfläche ca. 2.870 m²
- Verkaufsfläche zusammen ca. 1.220 m².

Ein 2. Obergeschoss kann optional hinzukommen.

Aufgrund des ansteigenden Geländeverlaufs ergibt sich die Möglichkeit, das Gebäude ebenerdig auf dem Niveau des Souterrains (Frankfurter Straße, Möbelmarkt) und des Erdgeschosses (Töpfenhofweg, Getränke-Abholmarkt) zu erschließen.

Die Anlieferung zu den verschiedenen Nutzungseinheiten erfolgt getrennt. Der Möbelmarkt wird mit einem Sattelschlepper ca. 1 x wöchentlich angefahren. Das Fahrzeug soll vom Töpfenhofweg über die Rampe vor der östlichen Seite das Gebäude anfahren. Die Anlieferung des Getränkemarktes erfolgt ca. 2 x wöchentlich mit Lkw ebenfalls über den Töpfenhofweg.

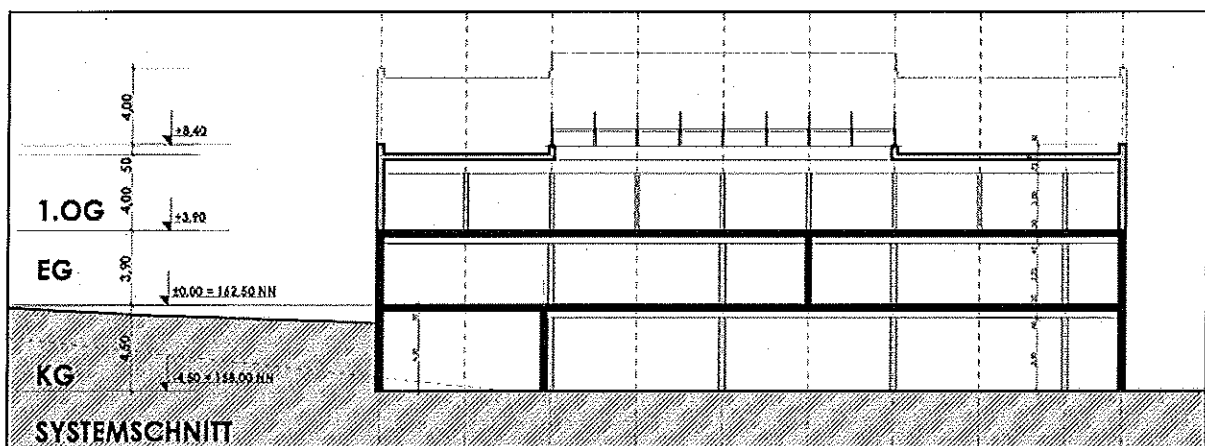
Für die geplanten Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung zusammen 62 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 19 Stellplätze dem Möbelmarkt im Souterrain zugeordnet und werden auf der südöstlichen Freifläche nachgewiesen. Auf der nordwestlichen Freifläche werden für den Getränkemarkt 9 Stellplätze und für die Büro- und sonstigen Nutzungen 34 Stellplätze nachgewiesen. Die Stellplätze

an der den angrenzenden Wohngrundstücken nahe gelegenen Fahrgasse sind ausschließlich den Mitarbeitern vorbehalten, um in dieser Zone den Parkverkehr zu begrenzen.

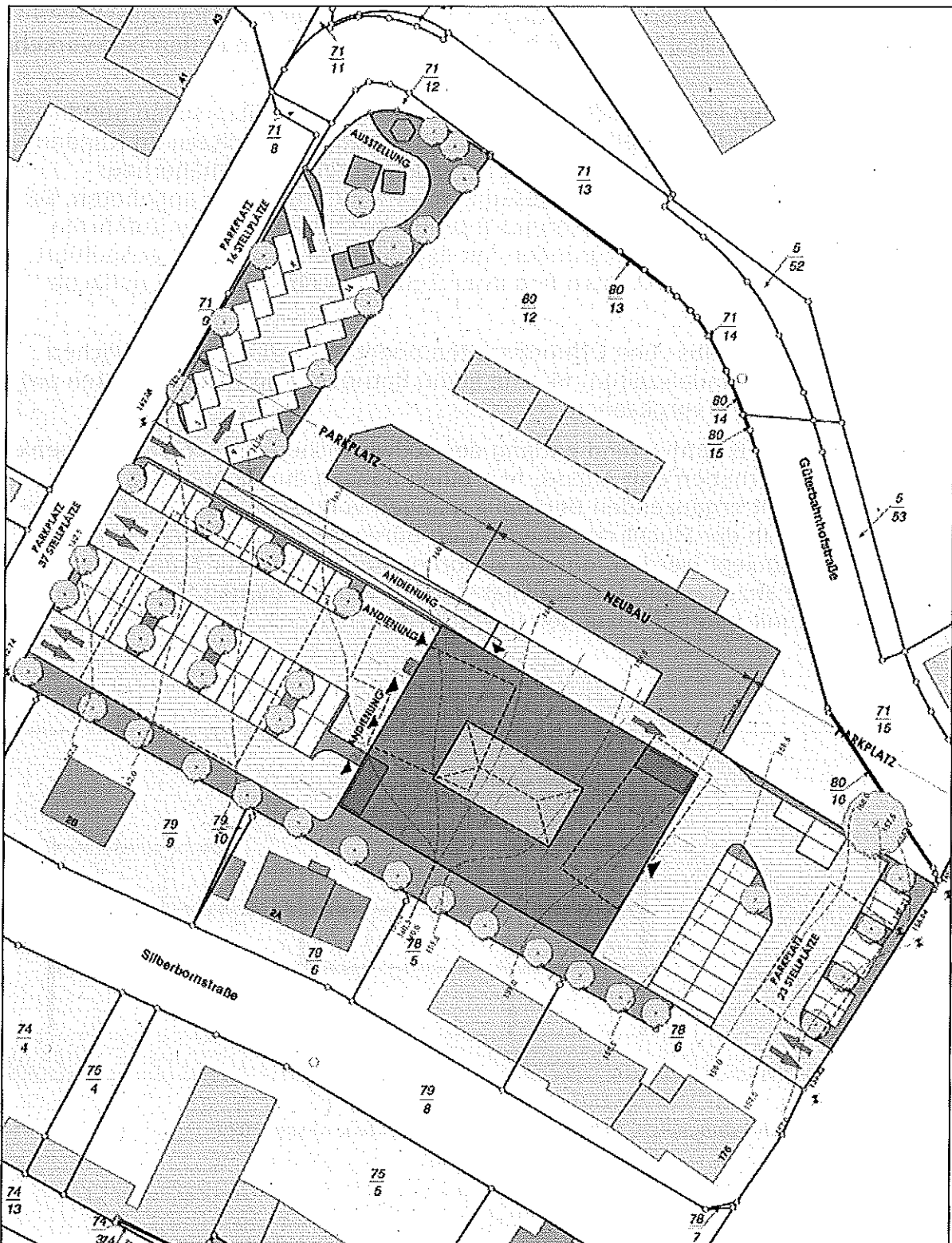
Weitere, über den Mindestnachweis hinausgehende Stellplätze sollen auf der ehemaligen Ausstellungsfreifläche angeboten werden, um Spitzen im Kundenverkehr abdecken zu können und den Parksuchverkehr bei annähernder Vollausslastung zu reduzieren. Insgesamt werden 76 Stellplätze angeboten. Die Stellplätze erhalten eine versickerungsfreundliche Oberfläche, die Zufahrten werden u. a. aus Lärmschutzgründen mit asphaltierter Oberfläche ausgeführt. Die einschließlich der Stellplätze und ihrer Zufahrten überbaute Grundfläche beträgt 4.472 m².

Die geplanten Betriebs- und Öffnungszeiten orientieren sich an den üblichen Büro- und Einzelhandelszeiten. Es sind keine Betriebs- und Öffnungszeiten zwischen 22 und 6 Uhr vorgesehen.

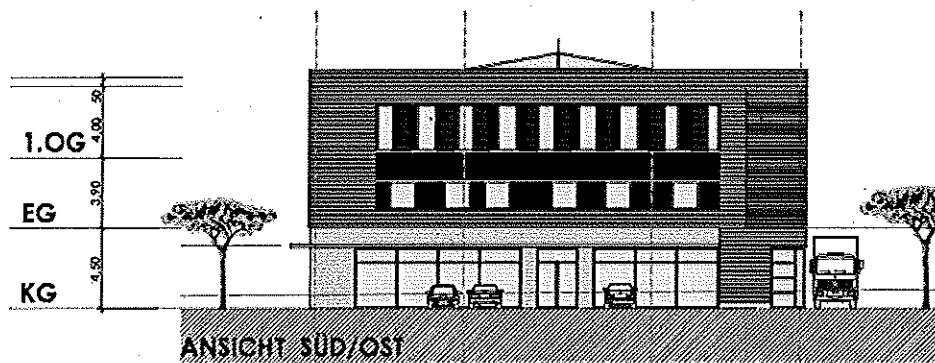
Der vorhandene Baumbestand entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes gibt dem Vorhaben den Anlass, hier einen nahezu durchgehenden Grünstreifen mit ergänzenden Baumpflanzungen vorzusehen. An der Frankfurter Straße soll in der Flucht des ehemaligen Bürogebäudes ebenfalls eine Baumreihe angelegt werden, um die verlorene Raumkante zur Frankfurter Straße zumindest anzudeuten. Die Stellplatzflächen werden gemäß Satzung der Stadt Kassel mit Baumpflanzungen überschirmt.



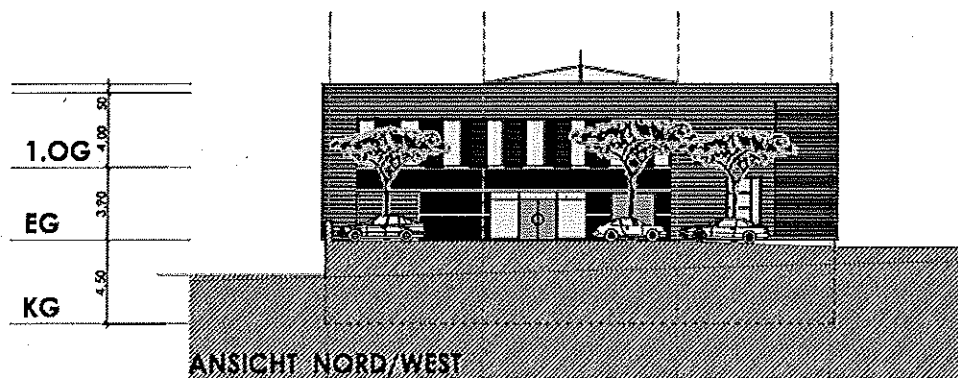
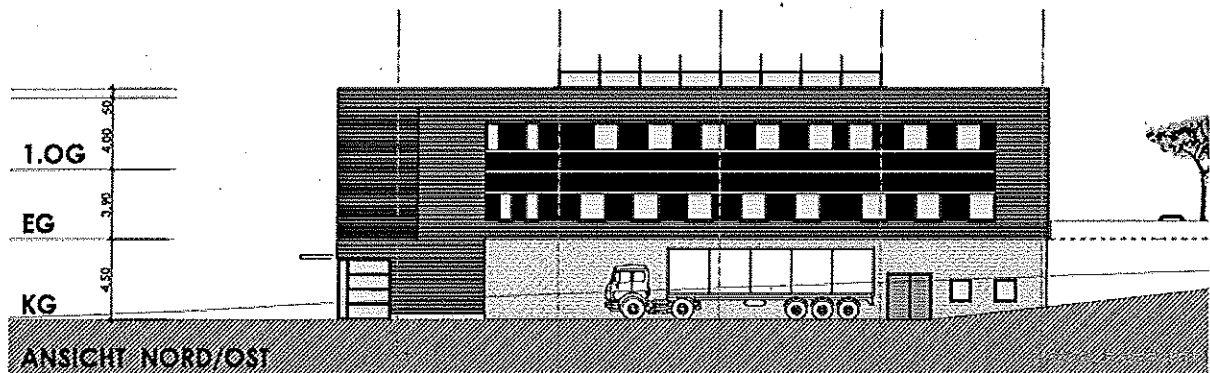
Vorhaben- u. Erschließungsplan, Schnitt, Beissner Architekten, Kassel 2011



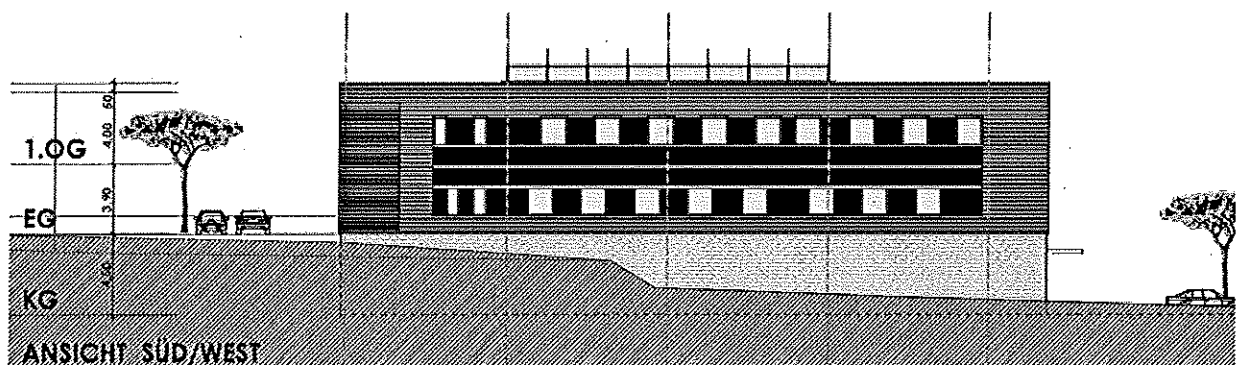
Vorhaben- u. Erschließungsplan, Lageplan, Beissner Architekten, Kassel 2011



Ansicht Frankfurter Straße



Ansicht Töpfenhofweg



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Ansichten, Beissner Architekten, Kassel 2011

5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall

(gemäß §3c UVPG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/7 wird die Errichtung eines Einzelhandels- und Bürogebäudes mit Einzelhandelsflächen von zusammen ca. 1.470 m² (Brutto-)Geschossfläche ermöglicht. Damit wird der Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG überschritten (Bau eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m²).

In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus das Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen.

Das bestehende Autowasch-Center bleibt unverändert und wird nicht in die Vorprüfung einbezogen.

5.1 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind gemäß UVPG Anlage 2 Nr. 1 insbesondere hinsichtlich der Kriterien Größe des Vorhabens, Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien zu beurteilen.

5.1.1 Größe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/7 wird die Errichtung eines Einzelhandels- und Bürogebäudes mit einer überbauten Grundfläche von ca. 1.110 m², maximal 3.620 m² Nutzfläche und 4.400 m² Geschossfläche einschließlich des optionalen 2. Obergeschosses ermöglicht. Dem Vorhaben sind maximal 80 Pkw-Stellplätze zugeordnet. Die Grundstücksfläche des Vorhabens beträgt 5.324 m².

5.1.2 Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale

Die Grundfläche des Neubaus verringert sich gegenüber dem Bestand um 439 m² auf 1.110 m² (entspricht einer GRZ von 0,21). Einschließlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten erhöht sich die überbaubare Grundfläche auf dem Vorhabengrundstück um 226 m² auf 4.472 m², das sind gemäß Festsetzung 84% der Grundstücksfläche.

Die Vegetationsfläche verringert sich auf dem Vorhabengrundstück entsprechend um 226 m². Bis zu 1.000 m² bisher versiegelte Oberflächen (asphaltierte Hofflächen) erhalten eine versickerungsfreundliche Gestaltung (80 Stellplätze à 12,5 m²). Es entstehen bis zu 1.110 m² begrünte Dachflächen.

6 Bäume entfallen bei Umsetzung des Vorhabens, 13 Laubbäume werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, mindestens 23 Laubbäume angepflanzt.

5.1.3 Abfallerzeugung

Es werden überwiegend recycelbare Abfälle in geringen Mengen erzeugt. Aus dem Möbelmarkt ist im Wesentlichen Verpackungsmaterial und Ausschuss aus Holz, Karton und Kunststoff zu erwarten, aus dem Getränke-Abholmarkt Glasbruch und Verpackungsmaterial aus Karton. Die Büronutzungen erzeugen überwiegend papierhaltige Abfälle. In der zur Werbeagentur gehörenden Werkstatt fallen bei der Herstellung von Werbeträgern Abfälle aus Kunststoff, Druck- und Lackfarben, Kunststofffolien an.

Die Abfälle werden gemäß Stand der Technik gelagert, regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß dem Recycling zugeführt bzw. fachgerecht entsorgt.

Der Flaschenrücklauf des Getränkemarktes kann nicht als Abfallerzeugung betrachtet werden. Er besteht überwiegend aus Pfandflaschen aus Glas oder PE-Kunststoff, die regelmäßig der Wiederverwendung oder dem Recycling zugeführt werden.

5.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

werden durch folgende Nutzungen und technische Einrichtungen verursacht:

- Gebäudeheizung:

Die Gebäudeheizung erfolgt durch Erdwärmepumpen und Gasbrennwertkessel. Die damit verbundenen Emissionen sind minimiert.

- Raumlüftung:

Die Anlagen für Raumlüftung werden auf dem Gebäudedach angeordnet und halten bezüglich der Lärm- und Geruchsemissionen die umwelttechnischen Vorschriften ein. Es wird ausreichend Abstand zu benachbarten Wohnnutzungen eingehalten.

- Anlieferfahrten:

Der Möbelmarkt wird mit einem Sattelschlepper ca. 1 x wöchentlich angefahren. Das Fahrzeug soll vom Töpfenhofweg über die Rampe vor der östlichen Seite das Gebäude anfahren. Die Anlieferung des Getränkemarktes erfolgt ca. 2 x wöchentlich über den Töpfenhofweg mit Lkw an der nordwestlichen Gebäudeseite. Die Anfahrt erfolgt über die östliche der beiden Fahrgassen, um einen möglichst großen Abstand zur angrenzenden Wohnnutzung einzuhalten. Die Anlieferfahrten erfolgen ausschließlich zur Tagzeit (6-22 h). Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Hotelnutzung durch die Anlieferfahrten wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens (1) untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

- Parkverkehr:

Es sind insgesamt 76 Pkw-Stellplätze in folgenden Bereichen vorgesehen:

- 23 Stellplätze auf der Freifläche an der Frankfurter Straße, Kunden und Mitarbeiter des Möbelmarktes;
- 13 Stellplätze an der westlichen Fahrgasse, Zufahrt vom Töpfenhofweg, nur für Mitarbeiter;

- 24 Stellplätze an der mittleren Fahrgasse, Zufahrt vom Töpfenhofweg, Kunden des Getränke-Abholmarktes, Mitarbeiter;
- 16 Stellplätze auf dem ehemaligen Ausstellungsfreigelände, Zufahrt vom Töpfenhofweg, Kunden und Mitarbeiter.

Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Hotelnutzung durch den Parkverkehr wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens (1) untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

5.1.5 Unfallrisiko

Es werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gelagert und keine gefährlichen Technologien angewendet. Der Betrieb der gewerblichen Flächen erfolgt gemäß den einschlägigen Betriebs- und Sicherheitsvorschriften und ist mit keinen außergewöhnlichen Risiken verbunden.

5.1.6 Bewertung der Vorhabenmerkmale

Zusammenfassend betrachtet weist das Vorhaben keine erheblichen umweltunverträglichen Merkmale auf.

5.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der in UVPG Anlage 2 Nr. 2 genannten Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

5.2.1 Nutzungskriterien

Im Plangebiet befinden sich zurzeit rein gewerbliche Nutzungen (Getränke-Abholmarkt, Werbeagentur, Büroflächen) in teilweise veralteter, suboptimal nutzbarer Bausubstanz. Die bestehende Nutzungsqualität des Standortes ist gering zu bewerten.

5.2.2 Qualitätskriterien

Das Vorhabengebiet besteht aus einem zu 29% bebauten Grundstück mit hoher Flächenversiegelung (80%) durch große, nicht überschirmte Asphaltflächen. Aufgrund der hohen Versiegelung ist die Bestandssituation kleinklimatisch und wasserökologisch ungünstig (Überwärmungsgebiet). Der Anteil an Vegetationsflächen ist mit 20% niedrig, die Flächen bestehen überwiegend aus artenarmen Rasenflächen und Restflächen mit Ruderalvegetation von niedriger ökologischer Wertigkeit. Auf dem Vorhabengebiet befinden sich 7 Baumstandorte von hoher ökologischer Wertigkeit, die durch Satzung geschützt sind. Es sind keine Ober-

flächengewässer vorhanden. Es wurden keine besonders schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt.

Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Vorhabengebiet sind mit Ausnahme der o. g. Bäume gering zu bewerten.

5.2.3 Schutzkriterien

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhaben hat bei Beachtung der Vorgaben aus der Heilquellenschutzverordnung keine Auswirkung auf dieses Schutzkriterium. Weitere Schutzkriterien liegen nicht vor.

5.2.4 Bewertung des Vorhabenstandortes

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter UVPG Anlage 2 Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist dem Ausmaß, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit, der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen Rechnung zu tragen.

Eine weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche mit gering einzustufender Qualität der Nutzung und Naturraumpotenziale wird durch ein Vorhaben ohne erhebliche umweltunverträgliche Merkmale bebaut.

Die Lärmbelastung empfindlicher Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück und angrenzender Bereiche durch das Vorhaben wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens (1) untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Richtwerte an der benachbarten Wohn- und Hotelnutzung durch Lärmemissionen in Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht überschritten werden. Im Bereich des Vorhabens selbst können partielle Orientierungs- und Richtwertüberschreitungen durch passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen kompensiert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter können als umweltunerheblich eingestuft werden.

5.4 Bewertung der Vorprüfung

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung besteht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß §12 Abs. 3 BauGB keine Bindung zur Einordnung in die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung, da mit dem Plan die Zulässigkeit eines spezifischen, konkreten Vorhabens erreicht werden soll. Somit ist der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans und bildet die Vorgabe für die Festsetzungen.

6.1.1 Baugebiet der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Büros“

Dieses Baugebiet bildet den Vorhaben- und Erschließungsplan ab. Entsprechend werden als bauliche Nutzung ein Gebäude mit Einzelhandelsflächen bis zu insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche sowie Büro- und Lagerflächen zugelassen. Bei den verschiedenen Nutzungsarten ist lediglich die Begrenzung des Einzelhandelsflächenanteils erforderlich.

Die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb des Baufensters wird dem Vorhaben folgend auf 1.110 m² begrenzt. Damit besteht für die Anordnung des Vorhabens im Baufenster ein kleiner Spielraum, um in der weiteren Planungsphase ggfs. auf die Geländetopografie reagieren zu können. Die überbaubare Fläche im Baufenster entspricht einer GRZ von 0,21.

Für die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen des Gebäudes insbesondere zu Nachbargrenzen gelten auch innerhalb des Baufensters die Berechnungsregeln gemäß §6 HBO.

Die Gesamt-Geschossfläche ist konkret begrenzt, die Festsetzung einer GFZ erübrigt sich. In den zulässigen 4.400 m² Geschossfläche ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte optionale 2. OG enthalten. Gemäß §20 BauNVO werden nur die Bruttoflächen oberirdischer Geschosse gezählt. Das geplante Souterrain mit der Einzelhandelsfläche befindet sich wegen des ansteigenden Geländes teilweise unter Geländeneiveau, dürfte im Mittel aber baurechtlich auch als oberirdisches Geschoss zählen. Die zulässige Geschossfläche entspricht einer GFZ von 0,83. Die Obergrenze beträgt gemäß §17 BauNVO für Mischgebiete 1,2.

Aufgrund der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen und der Geschossflächenobergrenze kann auf die Angabe von Geschosszahlen verzichtet werden. Die absolute Höhe des Gebäudes einschließlich des optionalen 2. OG wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgend auf 175,0 m ü. NHN. begrenzt. Dies bedeutet an der nordwestlichen Gebäudeseite eine maximale Höhe von 12,5 m und an der südöstlichen Gebäudeseite eine maximale Höhe von 17 m über Gelände.

6.1.2 Baugebiet der Zweckbestimmung „Autowaschanlage“

Das Baugebiet dient zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands auf diesem Grundstück. Entsprechend wird als bauliche Nutzung eine Autowaschanlage mit umbauter Waschstraße und bis zu 6 SB-Waschplätzen zugelassen. Staubsaugerstationen und andere üblicherweise zu einer Autowaschanlage gehörende Nutzungen müssen in der Festsetzung nicht separat aufgezählt werden. Die Baufenster bilden den Bestand ab und bestimmen die zulässige überbaubare Grundfläche.

Aufgrund der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen kann auf die Angabe von Geschossezahlen verzichtet werden. Wegen der bestehenden Gebäudelänge größer 50 m ist die Festsetzung geschlossener Bauweise erforderlich.

6.2 Stellplätze und Verkehrsflächen

Die zulässige Zahl der Pkw-Stellplätze wird für das Baugebiet „Einzelhandel und Büros“ auf 80 beschränkt. Garagen außerhalb des Baufensters sollen nicht zulässig sein. Mit der Festsetzung kann das Stellplatzangebot im Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden, gleichzeitig werden dem Parkverkehr hinsichtlich seiner Auswirkungen insbesondere auf die angrenzenden Wohnnutzungen Grenzen gesetzt.

Die Fläche für Stellplätze „St 1“ ist ausschließlich Mitarbeiter-Stellplätzen vorbehalten. Damit wird in diesem zur angrenzenden Wohnnutzung nahe gelegenen Parkplatzbereich die Lärmerzeugung durch Kundenverkehr mit hohen Wechselraten, Ein-/Ausladegeräuschen und Heckklappenschlägen ausgeschlossen. Diese Zufahrtsbeschränkung ist durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen (Schranke, Verkehrsschild).

Es wird gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass im Geltungsbereich die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, da §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur bis zu 50% und einer GRZ von maximal 0,8 zulässt. Damit kann bei den durch die Baufenster bestimmten relativ geringen zulässigen Gebäudegrundflächen dem betriebstypisch großen Stellplatzbedarf entsprochen werden.

Mit der Festsetzung einer versickerungsfreundlichen Oberflächengestaltung der Stellplätze kann den Vorgaben der Stellplatzsatzung entsprochen und die hohe Oberflächenversiegelung des Grundstücks im Bestand reduziert werden (80 Stellplätze à 12,5 m² entspricht 1.000 m²).

6.3 Grünflächen und Vegetation

Als private Grünflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Grünstreifen entlang der Nachbargrenze zum Hotel und den Wohnhäusern sowie die vorhandene Grünfläche im Randbe-

reich des Autowasch-Centers festgesetzt. Damit sollen eine Mindestbegrünung im Plangebiet und der Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung gesichert werden.

Es werden 13 Laubbäume als zu erhalten festgesetzt, die teilweise unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen. Zusätzlich sind im Plan 9 Pflanzstandorte für mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt. Mit diesen Baumpflanzungen soll die Baumreihe auf dem abschirmenden Grünstreifen zur Wohnbebauung hin vervollständigt und an der Frankfurter Straße die baulich nicht mehr vorhandene Raumkante dargestellt werden. Der Straßenraum an der Güterbahnhofstraße soll im vorderen Abschnitt dadurch ebenfalls besser gefasst werden. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte können nach technischem Erfordernis geringfügig verschoben werden.

Zur Sicherung der grundstücksbezogenen Mindestbepflanzung soll je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der oben genannten Qualität gepflanzt werden. Nach anderen Festsetzungen erforderliche oder vorhandene Laubbäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes angerechnet werden. Das betrifft die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte und die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Baumpflanzungen.

Für das Vorhabengrundstück mit 5.324 m² ergibt sich daraus eine Mindestbepflanzung von 22 Bäumen, die durch die nach Stellplatzsatzung erforderlichen 14 Baumpflanzungen und die 9 Baumpflanzungen an den zeichnerisch festgesetzten Standorten bereits erfüllt wird. Damit besteht auf dem Vorhabengrundstück eine Pflanzpflicht von insgesamt 23 Laubbäumen.

Korrespondierend zur maximal überbaubaren Grundfläche wird ein Mindestanteil von 14% des Grundstücks als Vegetationsfläche festgesetzt. Auf Neu- und Ersatzbauten sind Dachflächen mit einer Neigung bis 15° vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Umsetzung kann bis zu 1.110 m² begrünte Dachfläche entstehen. Mit diesen Festsetzungen soll das Mikroklima am Standort und die Regenrückhaltefähigkeit der Oberflächen verbessert werden.

6.4 Lärmschutz

Im Schalltechnischen Gutachten (1) wurden Überschreitungen der Richt- und Orientierungswerte für die Büronutzung in Baufenster A errechnet (siehe 2.3).

Für die Büronutzung in Baufenster A ist deshalb ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 zu planen und auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist zu gewährleisten. Bei der Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) ist von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w, res für Büroräume und ähnliches
Baufenster A: Südwestl. Baugrenze	III	61-65 dB(A)	30 dB
übrige Fassaden	IV	66-70 dB(A)	35 dB

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen ist die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen, Anlieferverkehr sowie der Betrieb der Autowaschanlage nur zur Tagzeit (6:00–22:00 Uhr) zulässig.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze „St 1“ (ausschließlich Mitarbeiter-Stellplätze) dient ebenfalls dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung (siehe 6.2).

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein. In den Randbereichen an der Frankfurter Straße, der Güterbahnhofstraße und dem Töpfenhofweg ist jeweils ein Pylon zulässig. Darüber hinaus sind im südwestlichen Randbereich, der an Wohn- und Hotelnutzungen angrenzt, keine Werbeanlagen zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie freistehende Werbetafeln mit einer Einzelfläche von mehr als 5 m².

Damit sollen störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt werden.

7 Gesamtabwägung

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird ein zur Zeit suboptimal genutztes innerstädtisches Gelände einer adäquaten Nutzung zugeführt, die Errichtung eines 3-geschossigen Einzelhandels- und Bürogebäudes mit ca. 3.300 m² Geschossfläche sowie die vorhandene Autowaschanlage planungsrechtlich abgesichert.

Aufgrund des Vorhabenbezuges wurden sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB nicht untersucht.

Bei Umsetzung der Festsetzungen ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- es wird ein Einzelhandels- und Bürogebäude mit max. 4.400 m² Geschossfläche und 1.220 m² Verkaufsfläche errichtet,
- es wird 1.549 m² alte und suboptimale Bausubstanz abgerissen,
- durch den Neubau werden ca. 35 Arbeitsplätze gesichert,
- die überbaute Grundfläche ohne Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO verringert sich gegenüber dem Bestand um 429 m² auf 2.045 m² (entspricht einer GRZ von 0,23). Einschließlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten erhöht sich die Grundfläche um 216 m² auf 7.331 m² (entspricht einer GRZ von 0,84),
- die Vegetationsflächen verringern sich um 216 m² auf 1.397 m² (entspricht 16% der Grundstücksfläche),
- durch die Anlage der Stellplätze mit versickerungsfreundlicher Oberfläche werden bis zu 1.000 m² bisher versiegelte Oberflächen teilentsiegelt,
- es entstehen bis zu 1.110 m² begrünte Dachflächen,
- es entsteht eine Pflanzpflicht von mindestens 23 Laubbäumen.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

8 Durchführungsvertrag

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen müssen in der der Fertigstellung des Gebäudes nachfolgenden Vegetationsperiode umgesetzt sein.

9 Sonstige planungsrelevante Angaben

9.1 Flächen und Kennzahlen

Grundstücksflächen Gemarkung Niederzwehren, Flur 5	m2
Baugebiet Einzelhandel u. Büros (Flurstücke 80/7, 80/11, 80/17)	5.324
Baugebiet Autowaschanlage (Flurstück 80/12)	3.404
Geltungsbereich Bebauungsplan VIII/7	8.728

Bodennutzung Bestand	überbaut m2	versiegelt m2	Grünfläche		Gesamt m2
			m2	%	
Einzelhandel u. Büros	1.549	2.697	1.078	20	5.324
Autowaschanlage	925	1.944	535	16	3.404
Gesamt	2.474	4.641	1.613	18	8.728

Flächenfestsetzungen Bebauungsplan	Grundflä- che m2	sonst. m2	Mindestgrün		Gesamt m2
			m2	%	
Baugebiet Einzelhandel u. Büros	1.110	3.362	852	16	5.324
Baugebiet Autowaschanlage	935	1.924	545	16	3.404
Gesamt	2.045	5.286	1.397	16	8.728

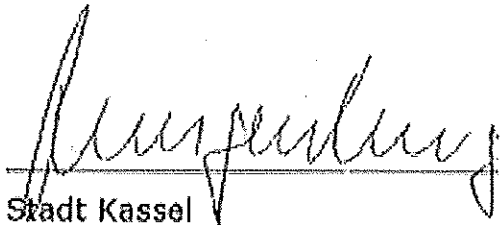
Grundflächen	GR ¹ Bestand m2	GR ¹ B-Plan m2	≈ GRZ1
Baugebiet Einzelhandel u. Büros	1.549	1.110	0,21
Baugebiet Autowaschanlage	925	935	0,27
Gesamt	2.474	2.045	0,23

¹ Grundfläche: ohne Stellplätze, Zufahrten etc. gem. §19 (4) BauNVO

Geschossflächen	GF Bestand m2	GF B-Plan m2	≈ GFZ
Baugebiet Einzelhandel u. Büros	1.473	4.400	0,83
Baugebiet Autowaschanlage	925	935	0,27

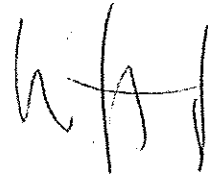
aufgestellt:

Kassel, den 21.10.11



Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Köpping Architektur+Planung

