

Kassel documenta Stadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel**

**Nr. VIII/41, 1. Änderung
'Tankstelle Frankfurter Straße 345'**

Stadtteil Niederzwehren

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
- ENTWURF -**

Stand: 07.06.2019

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	8
2.	Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	Klimafunktionskarte 2009	10
2.4	Landschaftsplanung	10
2.5	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030	10
2.6	Bestehendes Planungsrecht	11
2.7	Satzungen	12
3.	Bestand	13
3.1	Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld	13
3.2	Natur- und Umweltschutz	16
3.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	17
4.	Planvorhaben	18
4.1	Bebauungskonzept	19
4.2	Gebäude	20
4.3	Erschließung und Kfz-Stellplätze	20
4.4	Freiflächen und Bepflanzung	21
4.5	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	24
4.6	Umwelt- und Immissionsschutz	24
4.7	Flächenbilanz	25
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
5.1	Geltungsbereich	26
5.2	Art der baulichen Nutzung	26
5.3	Maß der baulichen Nutzung	26
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
5.5	Tiefe der Abstandsflächen	28
5.6	Stellplätze und Nebenanlagen	29
5.7	Geh- und Fahrrecht	29
5.8	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	29
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	30
5.10	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	31
6.	Durchführung und Kosten	32
7.	Verfahren	32
8.	Rechtsgrundlagen	32
Anhang A: Textliche Festsetzungen		

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die JET Tankstellen Deutschland GmbH beabsichtigt, auf einem Baugrundstück an der Frankfurter Straße im Stadtteil Niederzwehren eine bestehende Tankstelle zu modernisieren. In diesem Zusammenhang kommt es zu einem Neubau der Zapfinsel-Anlage mit entsprechender Überdachung, zu einer Erneuerung der unterirdischen Kraftstofftanks sowie zu einem Neubau des Shopgebäudes, das zeitgemäß hinsichtlich Größe und Sortiment erweitert werden soll. Der derzeit auf einem angrenzenden Grundstück befindliche Gebrauchtwagenhändler gibt den Betrieb auf. Das Grundstück wird in den Tankstellenbereich und den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Vorhaben zeichnet sich durch seine Lage an einer Hauptverkehrsstraße in einem vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Quartier aus. Das beplante Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/41 für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Bingestraße und Am Schützenhof. Der überwiegende Teil der Bauflächen wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, lediglich die Liegenschaft der Tankstelle wurde mit einem Zusatz versehen ‚nur Tankstellen ausnahmsweise zulässig‘.

Eine Genehmigung der Bauanträge 2018-0260 und 2018-0261 konnte auf der Grundlage der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht erteilt werden, weil das geplante Bauvorhaben in großen Teilen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche realisiert werden soll. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Stadt Kassel hat auf Antrag des Vorhabenträgers das Bebauungsplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/41, 1. Änderung 'Tankstelle Frankfurter Straße 345' eingeleitet, weil sie das Modernisierungsvorhaben grundsätzlich unterstützt.

Ergänzend hierzu wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger erarbeitet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 6/9 und 6/10 aus Flur 17 der Gemarkung Niederzwehren mit einer Größe von insgesamt 1.398 m².

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles und der Vegetation,
- Sicherung bzw. Regelung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße im Kasseler Stadtteil Niederzwehren und nahe dem Autobahnanschluss Kassel-Niederzwehren bzw. Gewerbepark Niederzwehren („Langes Feld“). Die umliegenden Siedlungsbereiche zeichnen sich vorwiegend durch eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau aus. Mit der Frankfurter Straße grenzt eine wichtige örtliche und überörtliche Verkehrsachse direkt an das Plangebiet. Ca. 300 m östlich befindet sich der nächste größere Grünzug um den Friedhof Niederzwehren sowie in etwa gleicher Entfernung im Westen der Goldbach-Grünzug mit dem Dorothea-Viehmänn-Park.



Verortung in Niederzwehren (Quelle: Vermessung und Geoinformation Kassel)



Liegenschaftsplan (Kartengrundlage: Dipl.-Ing. Manfred Hesse, Sundern)

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den insgesamt 1.398 m² großen Flurstücken 6/9 (341 m²) und 6/10 (1.057 m²) aus Flur 17 der Gemarkung Niederrzwehren. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Die durchschnittliche Tiefe des Grundstücks beträgt von der Frankfurter Straße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 25 m.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planverfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (z.B. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von 1.398 m² aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden.

Hierauf wird bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

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

Die Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist in den entsprechenden Kapiteln in den Bebauungsplan integriert.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Das geplante Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das hier betroffene Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. In der gesamten Umgebung befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Etwa 150 m nördlich befinden sich kleinere gemischte Bauflächen entlang der Frankfurter Straße, die westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft als festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Ebenfalls etwa 150 m südlich ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Polizei‘ dargestellt.



Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel
(unmaßstäblicher Ausschnitt, Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016)

Der Standort ist für das geplante Vorhaben geeignet. Da die bestehende Tankstelle lediglich modernisiert und die baulichen Anlagen zeitgemäß erweitert und neu errichtet werden sollen, ist keine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Das Vorhaben fügt sich weiterhin in die Plandarstellung und -vorgaben des Flächennutzungsplans ein. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung sind nicht zu befürchten. Aufgrund des Planungsmaßstabes wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung nicht erforderlich wird.

2.3 Klimafunktionskarte 2009

In der Klimafunktionskarte 2009 ist der Geltungsbereich in der Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet 1' dargestellt mit thermisch und lufthygienisch hohen Defiziten.

Für Kategorie 5 werden folgende Handlungsziele und Voraussetzungen für bauliche Verdichtung angegeben:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Förderung von Schatten in den Freiräumen
- Beachtung von Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft

2.4 Landschaftsplanung

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vor.

Die Karten des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel zeigen folgende Darstellungen und wesentliche Informationen im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld:

1. Realnutzung:

Der Geltungsbereich ist vollständig als 'Bauflächen – Ein- und Mehrfamilienhäuser' gekennzeichnet.

2. Kulturlandschaft und Naturschutz:

Etwa 300 m östlich des Geltungsbereiches liegt der Grünzug Eselsgraben (Biotopkomplex-Nr. 134). Teile dieses Grünzugs sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Unter anderem aufgrund der räumlichen Entfernung besteht jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang des geplanten Vorhabens mit dem genannten Grünzug.

3. Freizeit, Erholung und Landschaftsbild:

Der Grünzug Eselsgraben ist hier als eine landschaftsbildprägende Fläche ausgewiesen. Ca. 200 bis 300 m nördlich und östlich des Geltungsbereichs verlaufen zudem Fahrradwege.

4. Maßnahmen:

In näherer Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Maßnahmen im Landschaftsplan festgelegt.

5. Kompensationsbereiche

Der Grünzug des Eselsgrabens wird nach der Karte der Kompensationsbereiche als Biotop mit hoher und teilweise sehr hoher Bedeutung ausgewiesen. Wie bereits erläutert, besteht jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Eselsgraben und dem Geltungsbereich.

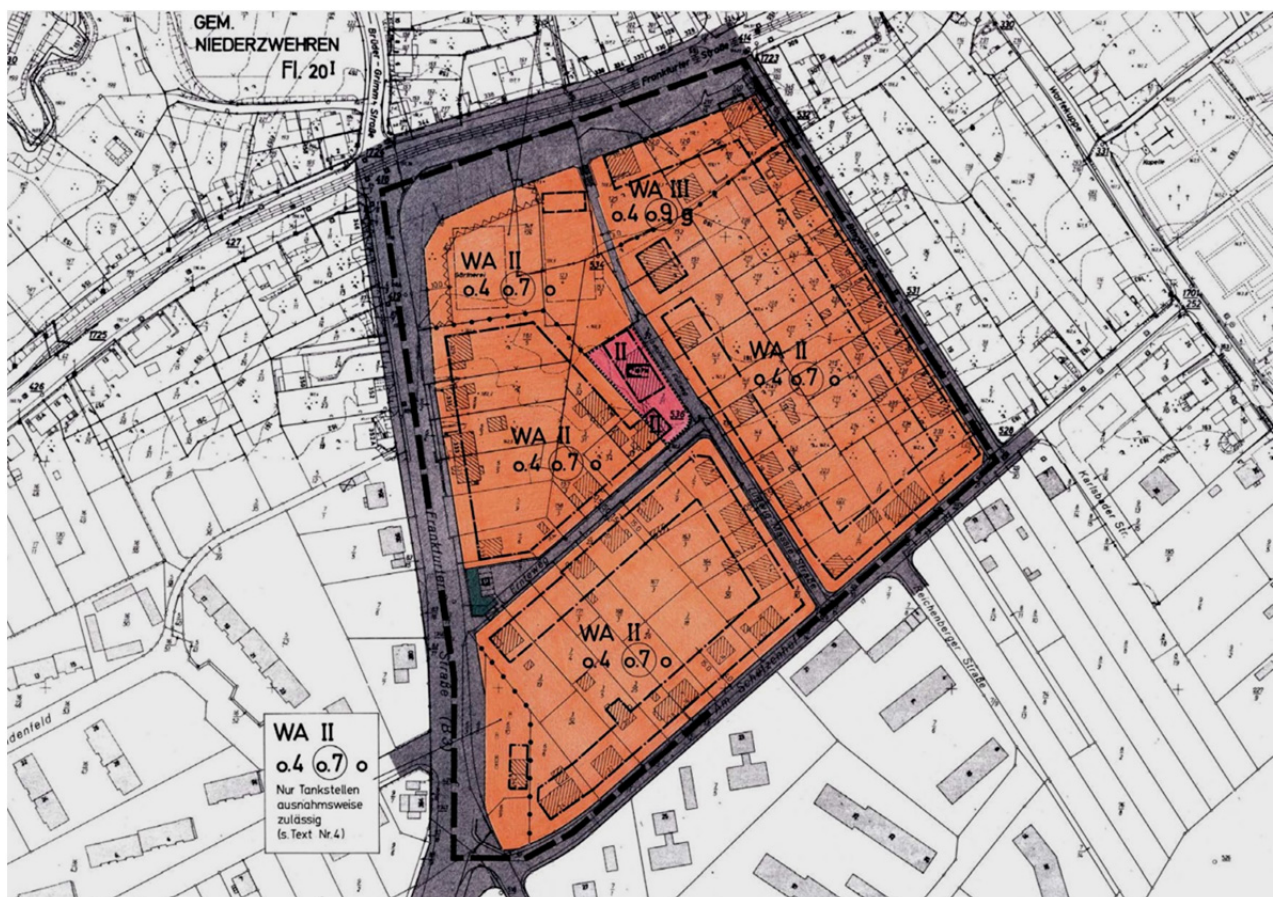
2.5 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030

Mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel wurden alle Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag berücksichtigt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs fällt die Frankfurter Straße in diese Kategorie. Es werden allerdings keine konkreten Maßnahmen im Zusammenhang mit Lärmimmissionen im näheren Umkreis des Plangebietes beschrieben.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030 sind keine Planungen oder Maßnahmen für den Geltungsbereich oder seine Umgebung vorgesehen oder solche, die den Standort hinsichtlich der vorliegenden Bebauungsplanung wesentlich beeinflussen würden.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. VIII/41 für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Bingestraße und Am Schützenhof vom 29.07.1977 umfasst neben dem aktuellen Plangebiet noch Siedlungsbereiche an der Frankfurter Straße. Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 ausgewiesen; lediglich für das Grundstück der bestehenden Tankstelle wurden ausschließlich Tankstellen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich und in den meisten anderen Baufeldern eine offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 vorgeschrieben sowie eine offene Bebauung.



Ausschnitt Bebauungsplan VIII / 41 für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Bingestraße und Am Schützenhof vom 29.07.1977

Die aktuelle Planung der Tankstellenerweiterung überschreitet die festgesetzten Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan deutlich, wodurch die Grundzüge der Planung berührt werden und Auswirkungen auf nachbarschaftliche Interessen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens aufgestellt werden.

2.7 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind. Auf die ‚Abwassersatzung‘, die ‚Stellplatzsatzung‘ und die ‚Baumschutzsatzung‘ wird nachfolgend besonders hingewiesen:

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Januar 2014. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

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

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Bei Tankstellen mit Shop und unter 100 m² Verkaufsnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz und über 100 m² ein Pkw-Stellplatz je angefangene 50m² herzustellen. Falls eine Tankstelle darüber hinaus noch einen Imbiss bis maximal 30 m² umfasst, muss noch ein weiterer Pkw-Stellplatz nachgewiesen werden. Sobald der Imbiss über einen Gastraum mit über 30 m² verfügt, ist ein Pkw-Stellplatz je angefangene 15m² Gastraumfläche notwendig.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft und wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und zu pflegen. Schutz, Pflege und Entwicklung der Bäume und ihrer Standorte sollen die

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen sichern.

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

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung weiterer Bäume auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung sowie Ortsbesichtigungen im Herbst 2018 ein.

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im gesamtstädtisch betrachtet südlich gelegenen Stadtteil 'Niederzwehren'. Niederzwehren ist einer der ältesten Stadtteile Kassels und hat fast 12.000 Einwohner. Zugleich ist er flächenmäßig einer der größten Stadtteile. Innerhalb der Stadtteilgrenzen befinden sich jedoch viele unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

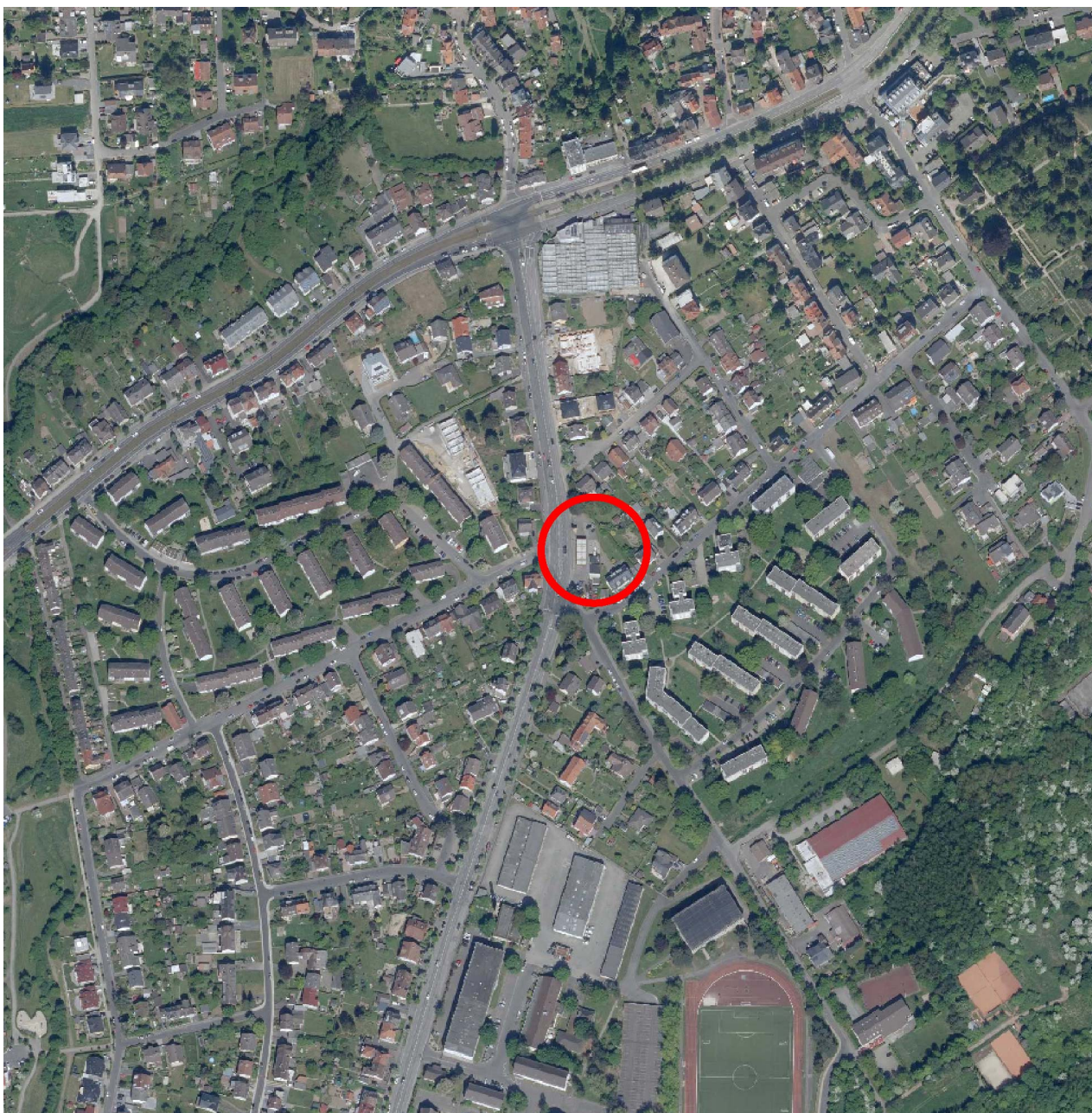
Niederzwehren zeichnet sich insgesamt vorwiegend durch eine Wohnbebauung mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern aus. Im 20. Jahrhundert entwickelte sich der Stadtteil zunehmend auch zu einem Industrie- und Gewerbestandort. Heute befinden sich nicht nur das größte Einkaufszentrum Kassels (dez) im Stadtteil, sondern auch mehrere kleinere Industrie- und Gewerbegebiete sowie das neu entwickelte vermutlich letzte große neue Kasseler Gewerbegebiet ‚Langes Feld‘ am südlichen Stadtrand nur etwa 1.000 m südlich des Geltungsbereichs (jenseits der Autobahn A49).

Prägend für den Stadtteil ist darüber hinaus die Frankfurter Straße, welche zwar eine hohe Verkehrsbelastung insbesondere durch Durchgangsverkehr und als Zubringer zur A 49 mit sich bringt, aber auch ein gewisses Versorgungs- und Dienstleistungsangebot beherbergt und die Verbindung an das Netz des örtlichen und überörtlichen ÖPNV sicherstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an die Frankfurter Straße. In näherer Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohngebäude in offener Bauweise. Die Wohnbebauung nördlich und südlich besteht meist aus Ein-, Zwei- oder kleineren Mehrfamilienhäusern. Westlich und östlich befinden sich dabei einige Bereiche, in denen großmaßstäbliche Geschosswohnungsbauten in Punkt- oder Zeilenbauweise dominieren. Die Geschossigkeit der Wohngebäude variiert dabei außer bei einigen Einfamilienhäusern zwischen zwei und vier Geschossen. Der Großteil der Gebäude besitzt Satteldächer, lediglich die östlich anschließende 60er Jahre-Wohnsiedlung ‚Am Schützenhof‘ ist von Flachdächern geprägt; die meisten Satteldächer orientieren sich zudem mit ihrer Traufe zum Straßenraum (traufständig).

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich ca. 250 m südlich das Gelände der 4. Hessischen Bereitschaftspolizeiabteilung sowie verschiedene Sportanlagen und Vereinsgelände, weiterhin zwei gastronomische Betriebe und einige kleinere Gewerbebetriebe. Ca. 150 m nördlich, an der Kreuzung Frankfurter Straße - Altenbaunaer Straße - Brüder-Grimm-Straße, liegt ein großflächiger Gartenbaubetrieb. Darüber hinaus gibt es keine Gewerbenutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs.

Die nächste größere öffentliche Grünfläche ist der südöstlich verlaufende Eselsbach-Grünzug. Das Naturschutzgebiet Dönche ist weniger als 2 km in fußläufiger Distanz entfernt.



Luftbild Niederwehren (unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Geoportal Hessen)

Bebauung

Im Geltungsbereich befindet sich momentan eine JET Tankstelle sowie ein kleiner Gebrauchtwagenhändler. Auf dem Grundstück der Tankstelle befinden sich das Shopgebäude (Höhe ca. 3,5 m mit Blende), die Service-Garage (Höhe ca. 4,3 m mit Blende), 3 Zapfinseln mit Überdachung (Höhe ca. 5,2 m mit Blende), eine Luft-Selbstbedienungsstation sowie zwei kleinere ca. 2 m hohe Container.

Der Preismast befindet sich nördlich der Zapfinseln direkt am Straßenraum mit einer Höhe von ca. 6 m. Der Gehweg sowie der Bereich der Bushaltestelle sind durch eine kleine ca. 40 cm hohe Betonmauer vom Tankbereich getrennt.



Ansicht Tankstelle von Westen



Ansicht Tankstelle von Norden



Gebrauchtwagenhändler im Süden



Luftstation mit Böschung im Nordosten

Auf dem Grundstück des Gebrauchtwagenhändlers befindet sich ein kleinflächiges, ca. 3 m hohes Bürohäuschen. Durch die angrenzende Vegetation und die Lage an einer kleinen Böschung entfaltet das Gebäude nur eine geringe räumliche Wirkung. Das Grundstück ist zur Tankstelle und zum Straßenraum hin abgezäunt.

Erschließung und Verkehr

Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Geltungsbereich liegt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Frankfurter Straße. Direkt gegenüber dem Geltungsbereich liegt die Einmündung Frankfurter Straße-Im Ährenfeld, direkt südlich befindet sich die Einmündung Frankfurter Straße-Dittershäuser Straße

Für den Kfz-Verkehr erfolgt die Anbindung an das übergeordnete städtische oder überkommunale Straßennetz über die Frankfurter Straße. Die Frankfurter Straße zeichnet sich insbesondere durch den hohen Durchgangsverkehr aus, da sie nur etwa einen Kilometer weiter südlich an die A 49 anschließt und diese mit großen Teilen des Kasseler Südens verbindet.

Die Fahrbahn der Frankfurter Straße ist durchschnittlich ca. 16 m breit und hat im Bereich des Geltungsbereiches vier Fahrspuren sowie mittig eine Linksabbiegespur. Die beidseitigen Gehwege sind zwischen ca. 2 und 3,5 m breit. Straßenbegleitendes Parken ist überwiegend in den gekennzeichneten Bereichen auf der westlichen Seite der Frankfurter Straße gestattet. In den kleineren abzweigenden Straßen sind umfangreiche Stellplatzflächen im Straßenraum vorhanden.

Über das Gelände der Tankstelle werden 4 Garagen auf der Rückseite des Flurstücks 6/6 (Am Schützenhof 24) erschlossen.

Fußgänger und Radfahrer

Im städtischen Haupt- und Nebenroutennetz des Radverkehrs sind die Dittershäuser Straße und die Frankfurter Straße als Nebenroute eingetragen. Die Anbindung an das (über-) örtliche Radwegenetz ist damit gut. Aufgrund mangelhafter bzw. fehlender Fahrbahnabgrenzung und vergleichsweise hoher Kfz-Geschwindigkeiten sind die Bedingungen für den Fahrradverkehr im betreffenden Bereich der Frankfurter Straße allerdings nur als mäßig zu bewerten. Die Dittershäuser Straße ist aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung besser für den Radverkehr geeignet.

Für Fußgänger sind die straßenbegleitenden Gehwege entlang der Frankfurter Straße durchgängig ausreichend breit. Die Bedingungen für den Fußverkehr im Nahbereich des Plangebiets sind aber aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und wenigen Querungsmöglichkeiten der Frankfurter Straße nur als mäßig zu bewerten.

ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung ist trotz der relativ peripheren Lage als gut zu beurteilen. Die nächstgelegene Tramhaltestelle "Brüder-Grimm-Straße" ist ca. 250 m entfernt und wird von den Straßenbahnlinien 5 und 6 bedient. Von genannter Haltestelle gelangt man mit der Straßenbahn in weniger als 15 Minuten in die Kasseler Innenstadt. Zudem befindet sich direkt neben dem Geltungsbereich eine Bushaltestelle, die derzeit von der Buslinie 50 zwischen Baunatal und Dennhäuser Straße überwiegend im Stundentakt angefahren wird.

3.2 Natur- und Umweltschutz

3.2.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Grundstück ist relativ eben. Die Höhendifferenz beträgt von der nördlichen Grenze (163,50 m ü. NHN) bis zur südlichen (164,60 m ü. NHN) lediglich ca. 1,1 m. Im Norden sowie im südöstlichen Teil des Grundstücks bestehen bis zu ca. 1 m hohe Böschungen.

Geologie und Boden

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

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

Das Grundstück ist sehr stark anthropogen überformt und weitgehend versiegelt. Von der gesamten Grundstücksfläche (rund 1.400 m²) sind aktuell etwa 1.180 m² versiegelt, also ca. 85 %. Die restlichen Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsflächen einzustufen.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine konkreten Informationen.

Durch die bestehende starke Überbauung und Versiegelung besteht bereits ein weitgehender Oberflächenabfluss und stark eingeschränkte Grundwasserneubildung.

Durch das Vorhaben gibt es keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe in den Untergrund. Das geplante Gebäude ist ebenerdig und die neuen unterirdischen Tanks ersetzen an gleicher Stelle im versiegelten Tankstellenbereich die bestehenden Tanks.

3.2.2 Freiraumsituation

Das Grundstück ist bereits bebaut und fast vollständig mit einer Betonsteinpflasterung versiegelt.

Am nördlichen Rand befindet sich eine etwa 3,5 m breite und ca. 1 m hohe Böschung. Dabei handelt es sich um die größte Grünfläche auf dem Grundstück. Dort befinden sich drei Kiefern, von denen eine jedoch direkt außerhalb an der Grenze des Geltungsbereiches liegt. Die Grenze zum nördlichen Grundstück ist oberhalb der Böschung mit einer dichten Strauchhecke bewachsen. Diese besteht aus verschiedenen Sträuchern, die tlw. schon zu Bäumen 3. Ordnung geworden sind.

Am südwestlichen Rand befinden sich drei weitere Kiefern, diese liegen jedoch außerhalb des Grundstücks und Geltungsbereiches auf einer kleinen straßenbegleitenden Grünfläche. Der Süden des Geltungsbereiches ist um die Fläche des Gebrauchtwagenhandels mit schmalen Grünstreifen von 0,5 bis 2 m Breite umgeben. Es handelt sich hierbei überwiegend lediglich um Rasenflächen. Am Südrand ist der Metallgitterzaun mit Kletterpflanzen bewachsen. Auf der am Südostrand befindlichen ca. 2 m breiten Böschung befinden sich Sträucher, die in einer Reihe direkt am Grundstücksrand wachsen.



Bestandsplan

3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das bereits als Tankstelle genutzte Grundstück ist über die Frankfurter Straße mit sämtlichen für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen:

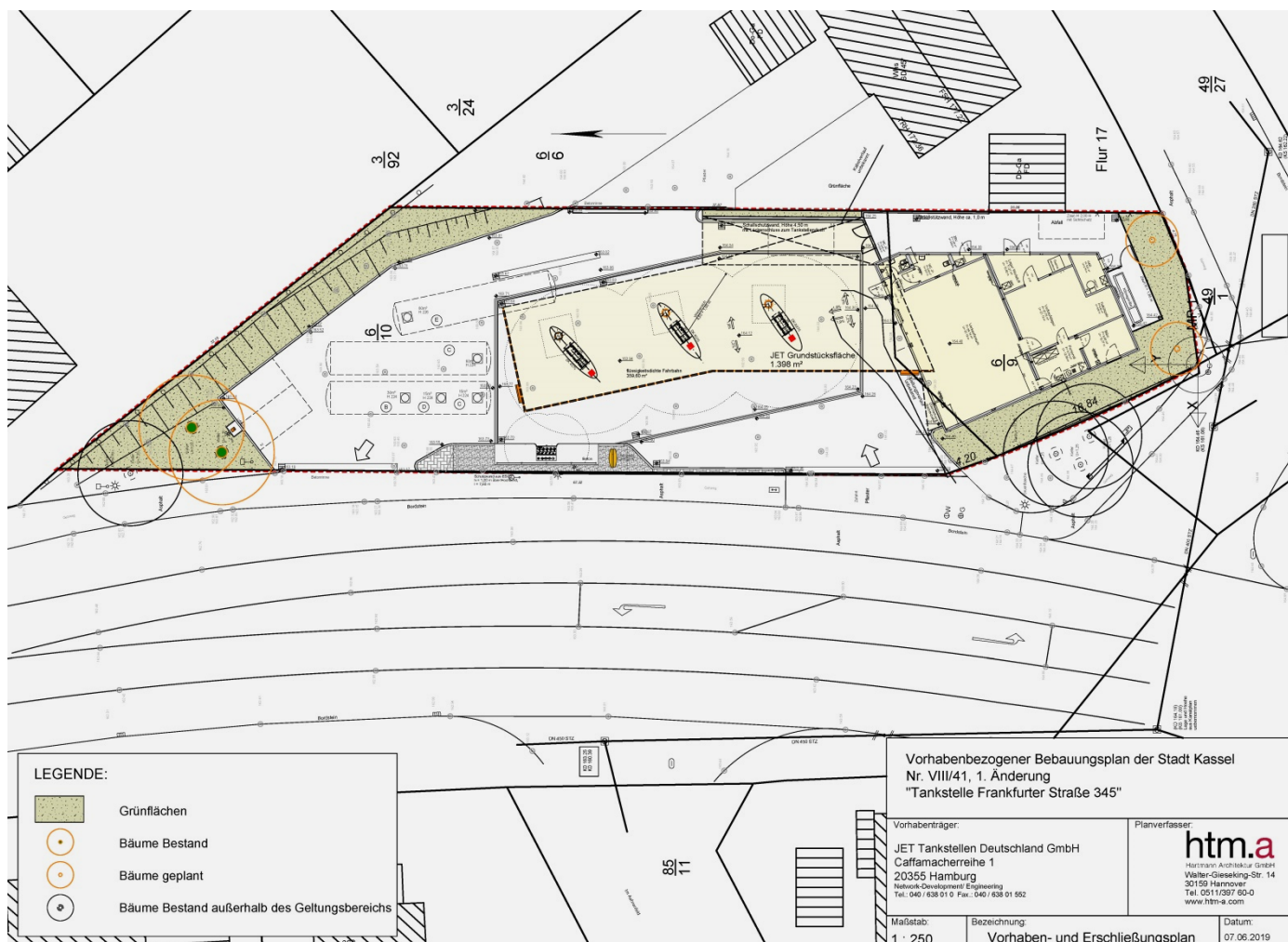
- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanältrassen
- Telekommunikation
- Kabelnetz

4. Planvorhaben

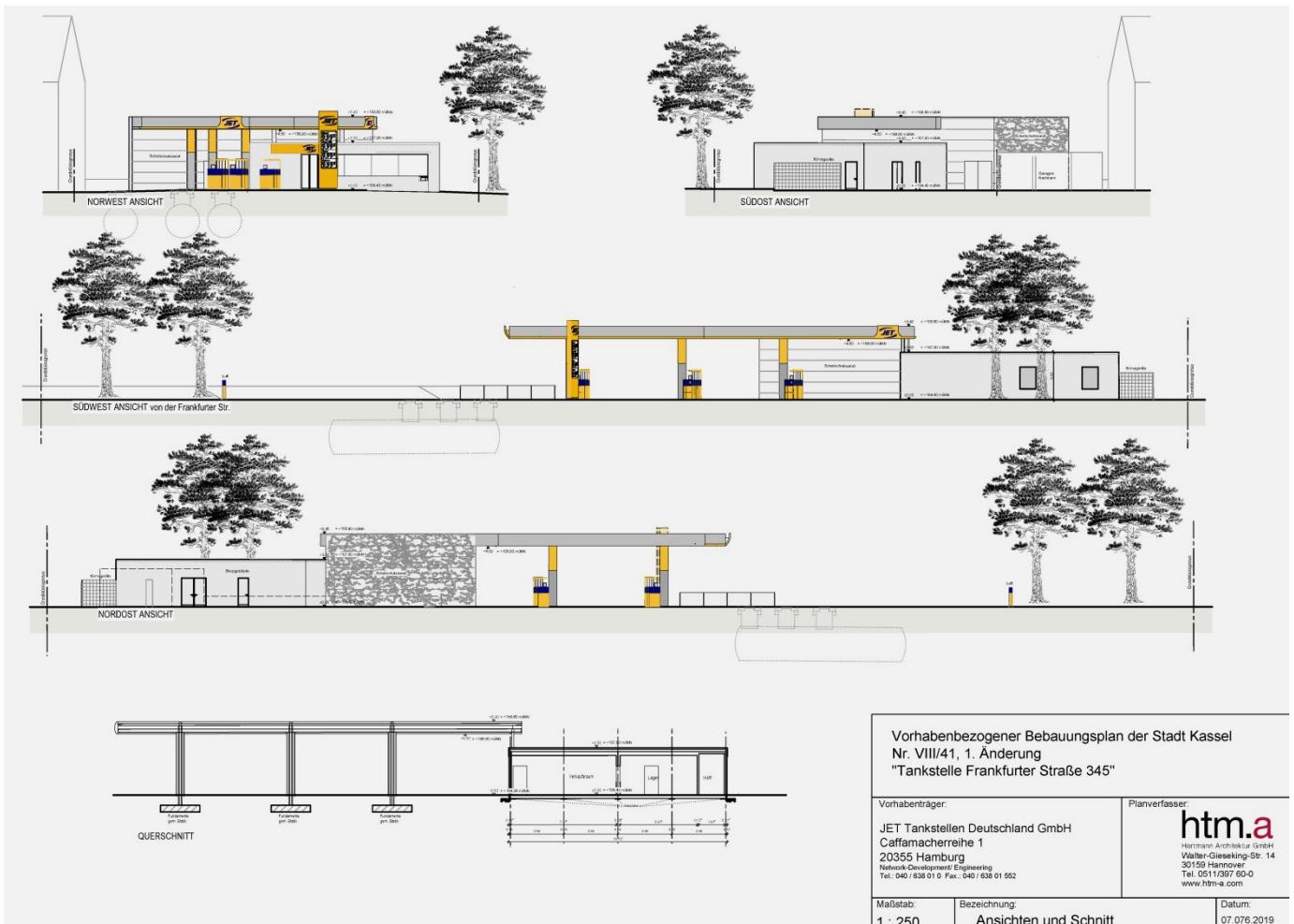
Der Vorhabenträger, die JET Tankstellen Deutschland GmbH beabsichtigt im Geltungsbereich eine bestehende Tankstelle zu modernisieren. In diesem Zusammenhang kommt es zum Abbruch der bestehenden Gebäude und zu einem Neubau der Zapfinsel-Anlage mit entsprechender Überdachung, zu einer Erneuerung der unterirdischen Kraftstofftanks sowie zu einem Neubau des Shopgebäudes, das zeitgemäß hinsichtlich Größe und Sortiment erweitert werden soll. Der derzeit auf einem angrenzenden Grundstück befindliche Gebrauchtwagenhändler gibt den Betrieb auf. Das Grundstück wird in den Tankstellenbereich und den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Tankstelle wird wie bisher im Tag- und Nachtbetrieb geführt (24/7).

Dem Bebauungsplan liegt ein bauliches Konzept zugrunde. Dieses ist im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und nachfolgend zur Übersicht als unmaßstäbliche Verkleinerung (erstellt von htm.a Hartmann Architektur GmbH).



Vorhaben- und Erschließungsplan (htm.a)



Schnitte und Ansichten (htm.a)

4.1 Bebauungskonzept

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem überwiegend zum Wohnen genutzten Quartier in Stadtrandlage.

Entgegen des momentanen Tankstellenaufbaus soll sich das geplante Verkaufsgebäude im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden. Hinsichtlich seiner Grundfläche von ca. 180 m² ist es nur etwas größer als die derzeit bestehenden Gebäude im Geltungsbereich mit ca. 150 m². Aufgrund des eingeschossigen Aufbaus sind keine städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zudem nimmt es im Süden die bestehende Gebäudeflucht der Straße ‚Am Schützenhof‘ mit etwa 5 m Abstand zur Straße auf.

Der Standort des Preismastes soll sich um einige Meter verschieben. Der Tankbereich (inklusive Überdachung und Zapfinseln) wird sich insgesamt etwas vergrößern, um zeitgemäßen Anforderungen gerecht zu werden. Die Anzahl der Zapfsäulen wird sich dabei nicht verändern.

Zur Reduzierung der Lärmimmissionen bei den benachbarten östlichen Grundstücken ist zudem eine Schallschutzwand an entsprechender Stelle auf dem Grundstück geplant. Dadurch können sowohl tagsüber als auch nachts die Immissionen deutlich reduziert werden.

Grundsätzlich wird der Standort für den Neubau der Tankstellenanlage unter städtebaulichen Gesichtspunkten als geeignet erachtet.

4.2 Gebäude

Die JET Tankstellen Deutschland GmbH plant die Errichtung einer modernen Tankstellenanlage. Die vorhandene JET Tankstelle soll dafür komplett abgebrochen werden. Derzeit besteht neben der Tankstelle noch eine Werkstatt / Pflegehalle, welche im Zuge der Umbauten ebenfalls abgebrochen, aber nicht neu errichtet werden soll. Der derzeit existierende Autohandel auf dem Flurstück Nummer 6/9 entfällt ersatzlos.

Die neue Tankstellenanlage besteht aus

- Überdachtem Tankbereich mit 3 Zapfinseln und 3 unterirdischen Kraftstoffbehältern
- Verkaufsgebäude mit Shop, Büro, Lager- und Sozialräumen
- Luftservice im Selbstbedienungsbetrieb

Die Ausführungen bezüglich des Vorhabens basieren auf der Entwurfsplanung und der Baubeschreibung von Hartmann Architektur GmbH (htm.a), Hannover (Stand September 2018). Das Tankstellendach soll einen leichten Knick aufweisen, ansonsten ist es größtenteils parallel zur Frankfurter Straße ausgerichtet. Das Verkaufsgebäude nimmt in seiner Form die Grenzen des Geltungsbereichs auf und beinhaltet unter anderem Verkaufsraum, Lager, Personalraum, Büro und WC. Die Grenzabstände von 3 m zum Nachbargrundstück werden durchgängig eingehalten.

Die wassergefährdenden Stoffe (Otto- und Dieseldieselkraftstoff) werden in neuen doppelwandigen, unterirdischen und überfahrbaren Behältern gelagert, deren Befüllung durch einen zentralen Befüllschacht erfolgt. Der Abfüllbereich wird gemäß dem Besorgnisgrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) flüssigkeitsdicht ausgebildet. Die Lagerbehälter werden mit einer mittleren Überdeckung von 1,35 m eingebaut.

Zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Grenzwerte, insbesondere während des Nachtbetriebs, soll an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit Lückenschluss zum Tankstellendach eine Schallschutzwand mit 5,50 m Höhe errichtet werden (siehe Kap. 4.6).

Das Verkaufsgebäude wird voraussichtlich eine Grundfläche von 184 m² und eine Nutzfläche von 155 m² haben. Die Nutzfläche wird sich dabei gegenüber dem abzubrechenden Gebäude um ca. 5 m² erhöhen.

4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Für den geplanten Tankstellenneubau sollen die zwei vorhandenen Einfahrten (eine Einfahrt im südlichen Teil und eine Ausfahrt im nördlichen Teil des Grundstücks) von der Frankfurter Straße weiter genutzt werden.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung ist pro Laden unter 100 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Da auch ein Imbissangebot auf einer Fläche unter 30 m² vorgesehen ist, ist die Herstellung von 2 weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück notwendig.

Belange der Feuerwehr

Es liegt ein Brandschutzkonzept „Errichtung eines Tankstellendienstgebäudes (JET-TS 0357)“ (Heister + Ronkartz Brandschutzsachverständige, 16.02.2018) für das Vorhaben vor.

Das Grundstück sowie alle darauf befindlichen Anlagen sind unmittelbar über die Frankfurter Straße erreichbar, wodurch eine ausreichende Zugänglichkeit für Feuerwehreinsatzkräfte gewährleistet ist. Da

sich das Gebäude deutlich näher als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche befindet und keine Brüstungshöhen über 8 m entstehen, bestehen keine besonderen Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr (gemäß DIN 14090 für die Zu- / Durchfahrten und die Aufstell- / Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit).

Feuerwehrdurchfahrten, Aufstellflächen für tragbare Leitern oder Drehleitern sind aufgrund der erdgeschossigen Lage und Eingeschossigkeit des Gebäudes nicht erforderlich. Ausreichend Bewegungsflächen zum Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen sind auf dem Grundstück vorhanden.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Diese Menge wurde im Rahmen des Brandschutzkonzepts von den Städtischen Werken mit Schreiben vom 15.02.2018 bestätigt. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten). Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Löschwasser-Rückhaltung im Sinne des vorbeugenden Umweltschutzes erforderlich.

Belange der Stadtreiniger

Hinsichtlich der Abfallbehälter-Standplätze sind die Bestimmungen gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zu berücksichtigen. Dort werden insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt.

Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf. Andernfalls müssen die Abfallbehälter zur Abholung jeweils entsprechend bereitgestellt werden.

Die Abfallbehälter werden östlich des Shop-Gebäudes aufgestellt und zum Nachbargrundstück mit einem 2 m hohen Sichtschutzzaun abgeschirmt. Nach Süden ist an der Grenze zur festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ohnehin ein 1,8 m hoher Sichtschutzzaun vorgesehen.

4.4 Freiflächen und Bepflanzung

Die Freiflächenplanung soll die Qualitäten des Grundstücks nach Möglichkeit stärken. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs soll der ca. 3,5 m breite Grünstreifen erhalten werden, während im Süden ein ca. 3 m breiter neu Grünstreifen geschaffen werden soll.

Der zentrale Bereich des Grundstücks muss dabei befahrbar bleiben und teilweise flüssigkeitsdicht sein. Eine Begrünung schließt sich in diesem versiegelten Erschließungsbereich daher verständlicherweise aus. Auch eine Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung im Tankstellenbereich ist im Sinne des Natur- und Umweltschutzes nicht praktikabel.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Baumbestand an der südlichen und nördlichen Grenze bei Umsetzung des Konzeptes erhalten werden kann. Daher wird keine Kompensation von Bäumen festgesetzt. Dennoch sollen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwei Bäume mindestens 2. Ordnung sowie standortgerechte Sträucher gepflanzt und langfristig erhalten werden. Diese dienen der Aufwertung und städtebaulichen Integration des Tankstellengeländes.

Weiterhin ist zwischen der befestigten Freifläche südlich des Shop-Gebäudes und der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ein 1,8 m hoher Sichtschutzzaun vorgesehen, der die Abfallbehälter und die Klimageräte zur Straße hin verbirgt.

Von der gesamten Grundstücksfläche von rund 1.400 m² sind aktuell etwa 1.180 m² versiegelt (ca. 85 %). Geplant ist eine Verringerung der Versiegelung auf ca. 1.150 m² (ca. 82 %). Erreicht wird dies durch die Anlage bzw. Erweiterung der Grünflächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Stadt Kassel fordert eine mindestens extensive Dachbegrünung auf dem Shop-Gebäude sowie des Tankstellendachs. Die Anforderung wird insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet und der bereits starken Bodenversiegelung im Bereich der Tankstelle und der Frankfurter Straße begründet. Gemäß der Klimafunktionskarte (2017) wird der Bereich aus klimatologischer Sicht als Überwärmungsgebiet dargestellt. Umweltpfängerische Belange sind somit unmittelbar betroffen und Maßnahmen zur Vermeidung weiterer Überwärmung daher erforderlich.

In diesem Zusammenhang soll außerdem ein Grünflächenanteil im Geltungsbereich von mindestens 20 % erreicht werden. Alternativ können neu zu pflanzende Bäume mit 50 m² Grünfläche je Baum angerechnet werden. Da zur Erreichung der 20 % Grünflächenanteil (280 m² von 1.400 m²) lediglich ca. 30 m² Grünfläche zusätzlich benötigt werden (bisher geplant ca. 250 m² Grünfläche), kann von dieser Anforderung durch die o. g. zwei zu pflanzenden Bäume abgesehen werden.

Für Baumpflanzungen wird empfohlen, das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Grundsätzlich soll bei zukünftigen Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Liste heimischen vor allem aber standortgerechten Arten der Vorzug gegeben werden. Diese ist insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken tolerant und winterhart):

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Klein-Sträucher

Blauraute	Perovskia atriplicifolia
Erdbeerjasmin	Philadelphus erectus
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Korkenzieherhasel	Corylus avellana `Contorta`
Mahonie	Mahonia aquifolium `Smaragd`
Niedrige Fliederspiere	Sorbaria sorbifolia `Sem`
Niedriger Berg- oder Buchsilex	Ilex crenata `Stokes`
Rispenhortensie	Hydrangea paniculata `Tardiva`
Weigelia, Glockenstrauch	Weigela middendorffiana
Zwergflieder	Syringa meyeri `Palibin`

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist unter Umständen eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück auf Kosten der Vorhabenträger erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück als getrenntes Regen- und Schmutzwassersystem in PVC- bzw. PE-HD-Rohren. Die gewerblichen Abwässer werden in PE-HD-Rohren über Schlammfang und Koaleszenzabscheider abgeleitet.

4.6 Umwelt- und Immissionsschutz

Betriebssicherheit

Die wassergefährdenden Stoffe (Otto- und Dieselkraftstoff) werden in neuen doppelwandigen, unterirdischen und überfahrbaren Behältern gelagert, deren Befüllung durch einen zentralen Befüllschacht erfolgt. Der Abfüllbereich wird gemäß dem Besorgnisgrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) flüssigkeitsdicht ausgebildet. Die Lagerbehälter werden mit einer mittleren Überdeckung von 1,35 m eingebaut. Gemäß Statik wird somit keine Auftriebssicherung erforderlich. Bei der Planung, Errichtung und dem Betreiben der Anlage werden die neuesten Erkenntnisse der Branche zugrunde gelegt und die rechtskräftigen, gesetzlichen Bestimmungen eingehalten.

Die konkrete Tankstellenplanung wurde durch die Dekra im Rahmen des Erlaubnisanspruchs geprüft. Im zugehörigen „ZÜS-Prüfbericht als Anlage zum Erlaubnisanspruch gem. § 18 (3) Betriebssicherheitsverordnung-BetrSichV zum Erlaubnisanspruch, zur Errichtung und zum Betrieb öffentlicher Tankstellen“ (10.02.2018) heißt es unter Punkt 7:

„Der geplante Umfang der sicherheitstechnischen Maßnahmen und Prüfungen entspricht den Anforderungen der Betriebssicherheits- und Gefahrstoffverordnung und ist geeignet den sicheren Betrieb der Tankstelle zu gewährleisten.“

Auf Grundlage dieser Einschätzung hat das RP Kassel am 14.3.2018 eine Erlaubnis auf Grundlage von §18 (1) Nr. 6 der BetrSichV erteilt.

Schallschutzkonzept

Gemäß dem aktuellen vorliegenden Schallschutzkonzept von C. Hentschel Consult (Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Dez. 2017) hält die geplante Tankstelle die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet am Tag ein. Aus schalltechnischer Sicht ist der Tagbetrieb (6:00 bis 22:00 Uhr) ohne weitere Maßnahmen am Standort möglich.

Im Nachtzeitraum ist der Betrieb im Hinblick auf die vorliegenden Straßenverkehrsgeräusche ebenfalls möglich, wenn eine Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) realisiert wird. Darüber hinaus ist durch den Tankstellenverkehr auf der öffentlichen Straße mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen.

Für die Fortführung des Nachtbetriebs, ist die Errichtung einer 5,5 m hohen Schallschutzwand an Teilen der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Diese Schallschutzwand soll eine Überdachung als Lückenschluss mit dem Tankstellendach besitzen. Laut dem Schallschutzkonzept von C. Hentschel Consult (Dez. 2017) muss diese Wand mindestens 4,50 m hoch sein. Da die ebenfalls geforderte Überdachung als Lückenschluss zum Tankstellendach bereits eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m erfordert (Durchfahrtshöhe Tankstellendach) und eine Konstruktionshöhe von mindestens ca. 0,4 m ergibt sich bereits eine Mindesthöhe von ca. 5,0 m. Um die Ansicht der Schallschutzwand und des Tankstellendachs zum angrenzenden Nachbargrundstück möglichst einheitlich und attraktiv zu ge-

stalten, soll die zu begründende Schallschutzwand mit knapp 5,50 m Höhe bündig mit der Oberkante des Tankstellendachs abschließen.

4.7 Flächenbilanz

Das Grundstück besitzt eine Gesamtfläche von 1.398 m².

	Bestand (m²)	Planung (m²)
Shopgebäude	154	184
Tankstellendach inkl. Schallschutzmaßnahme (nur Tankstellendach)	150	298 (248)
Grünflächen	220	248
Sonstige befestigte Flächen / Stellplätze / Zufahrten / Nebenanlagen	874	668
Gesamtfläche	1.398	1.398

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung eines Vorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte Konzept des Vorhabenträgers.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB dargestellt. Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum).

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst das ca. 341 m² große Flurstück 6/9 sowie das ca. 1.057 m² große Flurstück 6/10 aus Flur 17 der Gemarkung Niederzwehren. Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Frankfurter Straße gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von Planungsrecht für die Neuerrichtung einer Tankstelle. Es soll keine planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, da diese im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde. Vielmehr soll eine abschließende Aufstellung der zulässigen Nutzungskategorien erfolgen. Folglich ist im Geltungsbereich lediglich eine Tankstelle inklusive aller zugehörigen überirdischen und unterirdischen Gebäudeteile zulässig.

Der Standort mit seinen örtlichen Voraussetzungen spricht für eine Tankstellennutzung. Der Geltungsbereich ist für alle Verkehrsarten, insbesondere aber für den Kfz-Verkehr sehr gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden. Er befindet sich im städtischen Siedlungsbereich Niederzwehrens und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Geltungsbereich befindet sich bereits seit längerer Zeit eine Tankstelle.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist umschlossen von Wohnbauflächen, die teilweise auch planungsrechtlich über einen Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter für – in formaler Hinsicht – zwei voneinander getrennte Baufensterbereiche bestimmt, die Teilfläche ‚Tankstelle 1 – Ta 1‘ (Shopgebäude) und die Teilfläche ‚Tankstelle 2 – Ta 2‘ (Tankstellendach):

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundfläche GR, sowie
- die Höhenfestsetzungen (in Höhe ü. NHN).

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Baugebiet bzw. Teilfläche	Vollgeschosse	GR (m ²)	Gebäudehöhe OK (m ü. NHN)
Ta 1 (Shopgebäude)	I	200	168,5 m (ca. 4 m)
Ta 2 (Tankstellendach)	I	260	170,0 m (ca. 5,5 m)

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung sowie den vorhandenen Gebäuden und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche und für Nutzungen dieser Art heute übliche städtebauliche Dichte erzielt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 200 m² für das Shopgebäude (Ta 1) und 260 m² für das Tankstellendach (Ta 2) begrenzt. Es ist damit unabhängig von einer Bezugsfläche zu ermitteln.

Die Festsetzung der Grundfläche GR als absolute Zahl erlaubt höhere Planungssicherheit im Verfahren, etwa für den Fall, dass sich aus der Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit Änderungen von Parametern ergeben, die die Berechnung der GRZ beeinflussen, wie z. B. die Festsetzung oder auch nur geringfügige Zuschnittsänderung von Verkehrs- oder Grünflächen im Grundstücksbereich. Dies könnte dann unter Umständen umfangreiche und aufwendige Anpassungen oder Änderungen der Vorhabenpläne in fortgeschrittenen Verfahrensstadien zur Folge haben, die städtebaulich regelmäßig nicht gerechtfertigt und verhältnismäßig wären.

Der o. g. Wert einer GR von insgesamt 460 m² entspricht hier einer GRZ von knapp 0,4 und liegt damit im Bereich der GRZ-Festsetzung von 0,4 der für die angrenzenden Grundstücke über den Bebauungsplan VIII/41 ‚für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Bingestraße und Am Schützenhof‘ von 1977 festgesetzt ist.

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamtgrundfläche sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Nebenanlagen insbesondere um die befestigten Verkehrsflächen auf dem Grundstück, die Stellplatzflächen, die Schallschutzwand am östlichen Grundstücksrand sowie den Preismast.

Da eine Tankstelle aufgrund ihrer Nutzung durch Fahrzeuge und den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen naturgemäß weitgehend versiegelt sein muss, wird die zulässige Gesamtgrundfläche auf maximal 1.150 m² festgesetzt. Die allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR 200 m²) gemäß § 19 (4) Satz 2 bis zu 50 vom Hundert (entspreche 300 m² zulässige Gesamtgrundfläche) wird dadurch gemäß § 19 (4) Satz 3 entsprechend erhöht auf eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,85 (bezogen auf die Grundstücksfläche von ca. 1.398 m²).

Höhe der Gebäude

Die zulässige Höhe der Gebäude wird entsprechend der Vorhabenplanung auf eine für Tankstellen typische eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl.

Für die umfangreichen und stadträumlich teilweise sehr wirksamen größeren Nebenanlagen werden ebenfalls maximale Höhen festgesetzt:

Für die Schallschutzwand: 170,00 m ü. NHN.

Für den Preismast: 170,50 m ü. NHN.

Weil untergeordnete Bauteile in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster Ta 1 und Ta 2) wird die vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten baulichen Hauptanlagen (Shopgebäude und Tankstellendach mit Zapfinseln) abgebildet und mit geringem Spielraum, z. B. für etwaige unvorhergesehene aus technischen oder topographischen Gründen notwendige geringe Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum beträgt ca. 0,25 bis 0,5 m von den Gebäudefluchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5 Tiefe der Abstandsflächen

An einem Teilabschnitt der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Flurstück 6/6, Flur 17, Gemarkung Niederzwehren soll eine Sicht- und Schallschutzwand bis 5,5 m Höhe gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB ohne Abstandsflächen bzw. mit einem geringen Abstand bis 0,50 m allgemein zulässig sein.

Hierdurch soll die Errichtung einer entsprechend hohen Sicht- und Schallschutzwand und deren Bepflanzung zum Nachbargrundstück an dieser Stelle ermöglicht werden, um die Einwirkungen der Tankstelle auf das östlich angrenzende Grundstück, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist (B-Plan Nr. VIII/41), zu begrenzen. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem schalltechnischen Gutachten von C. Hentschel Consult vom Dezember 2017, die eine entsprechende Schallschutzwand an dieser Stelle als Maßnahme vorschlagen, um die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte im Nachtbetrieb für die Wohnbebauung auf dem östlich angrenzenden Flurstück 6/6 sicherzustellen (siehe hierzu auch Kapitel 4.6).

Städtebaulich ist diese Maßnahme aufgrund der, an dieser Stelle direkt an ein Reines Wohngebiet angrenzenden, bestehenden Tankstellennutzung gerechtfertigt. Wegen der Lage der Schallschutzwand auf der Grenze zwischen zwei privaten Grundstücken ist sie zudem stadträumlich verträglich. Schließlich erreichen die bestehenden Tankstellengebäude, die an dieser Stelle derzeit auch fast direkt auf der Grundstücksgrenze stehen, mit der umlaufenden Verblendung bereits Höhen bis über 4 m auf einer Länge von rund 16 m. Die geplante Schallschutzwand hat auf der Grundstücksgrenze lediglich eine

Länge von ca. 12 m. Zudem handelt es sich bei den Seiten der Tankstellengebäude, die dem Nachbargrundstück zugewandt sind heute um ‚echte‘ Rückseiten ohne Öffnungen und mit entsprechend unattraktiver Ansicht, die durch eine moderne, schlicht und einheitlich gestaltete und bepflanzte Wand verbessert wird.

Weiterhin ist anzumerken, dass die bestehende Tankstelle Bestandschutz für einen genehmigten 24-Stunden-Betrieb ohne Schallschutzmaßnahmen hat. Da die Schallschutzwand notwendig für einen weiteren Betrieb auch im Nachtzeitraum von 22h – 6h ist, würde bei Nichtumsetzung der vorgesehenen Planung, die bisherige schlechtere Lärmsituation erhalten bleiben.

5.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO könnten im Allgemeinen ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Bezogen auf den Geltungsbereich sind dies vor allem Stellplätze, unterirdische Treibstoffbehälter, Preismast und die Schallschutzwand als Nebenanlagen.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Garagen sind nicht zulässig.

Auf Grundlage von § 23 (5) BauNVO sind die Schallschutzwand inklusive dem zugehörigen Lückenschluss zwischen Shopgebäude und Tankstellendach sowie der Preismast nur innerhalb der zeichnerisch hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig.

Für das Tankstellendach und die Schallschutzwand wird zudem die geplante Höhe mit einem geringen Spielraum auf eine maximale Höhe von 170,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 5,5 m. Für den Preismast wird eine maximale Höhe von 170,50 m ü. NHN festgesetzt (ca. 6 m Höhe).

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen und Stellplätze soll die städtebauliche Verträglichkeit der Tankstelle gewährleistet werden.

5.7 Geh- und Fahrrecht

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 5 m über das Tankstellengelände zu Gunsten des Eigentümers bzw. der Anwohner des Grundstücks 6/6 ‚Am Schützenhof 24‘ festgesetzt. Dies ist notwendig, um wie bisher die rückwärtigen Garagen auf diesem Grundstück zu erschließen. Bisher ist dies vertraglich zwischen dem Vorhabenträger als Pächter des Grundstücks 6/10 und dem Grundstückseigentümer geregelt. Für eine dingliche privatrechtliche Absicherung ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten des Vorhabengrundstücks 6/10 notwendig und für eine öffentlich-rechtliche Sicherung die Eintragung einer entsprechenden Baulast.

5.8 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist wie bisher über die Frankfurter Straße gesichert.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Der geplante Abbruch und der Neubau der Tankstelle lösen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden die sich im Rahmen des Verfahrens bietenden Möglichkeiten genutzt und es wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt. Der Grünstreifen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die dort bestehenden Gehölze und Sträucher sollen erhalten werden, während am südlichen Rand gleichzeitig eine Grünfläche hergerichtet werden soll, die größer ist, als der bisher in diesem Bereich vorhandene grüne Saum.

Grünflächen, Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Insgesamt erhöht sich durch den Umbau der Tankstelle der Umfang der Grünflächen leicht von ca. 220 m² auf ca. 250 m². Um die durch die Baumaßnahme verursachte Verlagerung und Neuanlage der Freiflächen und die damit zusammenhängende Wegnahme vorhandener Strauchstrukturen am Südrand des Geltungsbereichs auszugleichen und um die von der Abteilung Umweltplanung des Umwelt- und Gartenamtes geforderten mindestens 20 % Grünflächenanteil (ca. 280 m²) im Geltungsbereich zu erreichen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Baum wird hierbei wie 50 m² zusätzlicher Grünfläche angerechnet.

Die am nördlichen Rand des Grundstücks bereits vorhandene dichte Eingrünung soll durch entsprechende Festsetzung erhalten und als Sichtschutz dauerhaft gesichert werden.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung mit einer bestimmten Anzahl Sträuchern vorzunehmen. Weiterhin wird die Anpflanzung von 2 standortgerechten Bäumen mindestens 2. Ordnung festgesetzt. Alle Anpflanzungen sollen entsprechend der Artenliste in den Festsetzungen erfolgen.

Durch diese Maßnahmen soll ein Ausgleich für entfernte Büsche und Sträucher geschaffen, ein Sichtschutz zum Nachbargrundstück hergestellt, eine landschaftsgestalterische Einfügung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen verbessert werden.

Die beiden bestehenden Bäume (Kiefern) im Norden des Geltungsbereichs werden aufgrund ihrer Qualität und Einfügung in die Planung zeichnerisch als ‚zu erhaltene Bäume‘ festgesetzt.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trockentolerant und winterhart).

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instand-

haltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus gestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um positiv auf die Gestaltung hinzuwirken.

Grundstücksfreiflächen

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

Dach- und Fassadenbegrünung

Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Dächer des Shop-Gebäudes sowie das Tankstellendach extensiv zu begrünen. Weiterhin ist für die Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück hin eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Begrünung von baulichen Anlagen den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Werbeanlagen

Um die Störwirkung durch die Beleuchtung von Werbeanlagen auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen (Wohnbauflächen) zu minimieren, wird die Anordnung leuchtender Werbeanlagen geregelt. Beleuchtete Werbeanlagen mit Ausrichtung nach Osten oder Nordosten zur Wohnbebauung sind unzulässig. Der notwendigerweise senkrecht zur Straße ausgerichtete Preismast wird von dieser Regelung ausgenommen.

Da die Tankstelle aktuell bereits eine Genehmigung für eine 24h-Öffnung hat, wäre eine zeitliche Begrenzung nicht angemessen.

Das neue Beleuchtungs- und Designkonzept sieht eine kleinflächigere Beleuchtung vor, die zudem überwiegend die Unterseite des Dachs beleuchtet. Hierdurch wird bereits eine Verbesserung zur aktuellen Situation erreicht.

Das Ortsbild und/oder die Nachbarschaft besonders störende Werbeanlagen (auch im Falle von Fremdwerbung) sollen durch entsprechende Vorgaben verhindert werden.

6. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Vorhabenträger verfügbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Frühjahr 2020 ausgegangen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen. Hierzu sind neben den hochbaulichen Maßnahmen insbesondere auch ggf. erforderliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Bordsteinabsenkung) und die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu rechnen.

Mit dem Durchführungsvertrag soll auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt für das Nachbargrundstück ‚Am Schützenhof 24‘ vereinbart werden.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern, für den ein gesonderter Beschluss zu fassen ist.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

voraussichtl. 3. Quartal 2019	Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
voraussichtl. 4. Quartal 2019	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
voraussichtl. 1. Quartal 2020	Satzungsbeschluss

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

aufgestellt

Kassel, den2019

Kassel, den2019

gez.

Mohr

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

gez.

Möller

Planverfasser

