

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“ Behandlung der Anregungen

Ziffer 1:

Mit Schreiben vom 17. Juli 2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

1.1

Der Bereich, auf den sich das Bauleitplanverfahren bezieht, ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt; der Entwurf für den Flächennutzungsplan 2007 sieht parallel zur Frankfurter Straße in einer Bautiefe die Darstellung „Gemischte Bauflächen“ vor und im rückwärtigen Bereich wurde die Darstellung „Wohnbauflächen“ beibehalten.

Das Bauleitplanverfahren ist somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Wir regen deshalb an, analog zu dem Bauleitplanverfahren für die Erweiterung des LaStrada Hotels im Vorhaben- und Erschließungsplan keine Gebietsausweisung vorzunehmen. Für diesen Fall würden wir die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Erweiterung der Darstellung „Gemischte Bauflächen“ vorbereiten und die verbandlichen Gremien entsprechend informieren, dass der Flächennutzungsplan nachträglich angepasst wird.

Stellungnahme:

Der ZRK wird gebeten, im Flächennutzungsplan die gemischte Baufläche auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und das Sondergebiet aufgrund der geringen Flächengröße als Element der Mischnutzung zu akzeptieren.

Die Gebietsfestsetzung Sondergebiet Hotel wird beibehalten.

1.2

Aus Sicht der Verkehrsplanung regen wir an, auf Seite 6 (Punkt 2.1) den Gesamtverkehrsplan 2002 zu berücksichtigen. Für die Frankfurter Straße (in Höhe des Hotels) ist im GVP (Analyse 1995) eine Belastung von ca. 12.700 Kfz/24h festgestellt worden. Die Prognose für 2010 geht von einer Belastung von ca. 14.100 Kfz/24h aus.

Stellungnahme:

Die Aussagen des GVP sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 2:

Mit Schreiben vom 11. Juli 2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

2.1

Es wird bemängelt, dass in der Begründung, im schalltechnischen Gutachten und in den Planunterlagen von einer unterschiedlichen Anzahl von Stellplätzen ausgegangen wird. Insbesondere berücksichtigt das Gutachten keine Tiefgarage.

Stellungnahme:

Das Lärmgutachten bezieht sich ausschließlich auf die Stellplatzfläche, im Mischgebiet westlich der Straße Wartekuppe.

Im Sondergebiet-Hotel östlich der Straße Wartekuppe werden Stellplätze für Hotelgäste und Restaurantbesucher in eine Tiefgarage oder auf dem Gelände untergebracht. Dadurch kommt es zu unterschiedlichen Stellplatzzahlen in der Begründung und im Gutachten.

2.2

Die mit St1 und St2 im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichneten Stellplatzflächen stimmen nicht mit der angenommenen Anordnung der Stellplätze im Gutachten überein.

Grundsätzlich sind die im Bebauung ausgewiesenen Flächen St1 und St2 ordnungsgemäß zu vermaßen und für St1 der mit dem schalltechnischen Gutachten vorgegebene Radius ab Gebäudecke des Immissionsortes einzuhalten.

Stellungnahme:

Die im Gutachten vorgeschlagenen schallmindernden Maßnahmen für die Nachtzeit bestehen aus zwei Komponenten: Die Einhaltung von Mindestabständen nachts anfahrbarer Stellplätze zu den Immissionsorten I1 (17m) und I2 (30m) sowie innerhalb dieser verbleibenden Fläche eine Höchstzahl von 24 Stellplätzen, die nachts angefahren werden dürfen. Die Zahl von 24 Stellplätzen ergab sich aus einer im Gutachten angenommenen Stellplatzanordnung; es wurden die Stellplätze abgezählt, die innerhalb der vorgenannten Fläche liegen.

Der Bebauungsplan stellt die schallmindernden Maßnahmen jedoch anders als das Gutachten unabhängig von einer konkreten Stellplatzanordnung dar. Aus diesem Grund wird im Plan die Fläche St1 von den Abstandsradien des Gutachtens begrenzt. Zurecht wird hier bemängelt, dass eine Vermaßung der Radien fehlt.

Mit Schreiben vom 14. August 2008 wurde vom Gutachter die maximale Zahl der nachts anfahrbaren Stellplätze ohne Berücksichtigung einer vorgegebenen Stellplatzordnung mit 31 berechnet. Die Stellplatzfläche St1 wird im Bebauungsplan an den schallschutztechnisch relevanten Stellen vermaßt.

Die Festsetzung durch Text Nr. 3.2 wird wie folgt geändert: „Höchstens 31 Stellplätze auf dieser Fläche [St1] dürfen für An- und Abfahrten in den Nachtstunden (22:00 – 6:00 Uhr) zur Verfügung stehen.“ Die Begründung wird in Nr. 5.2. gleichlautend geändert.

Die Begründung wird unter Nr. 2.4 (Schalltechnisches Gutachten, Seite 8, vorletzter Satz) wie folgt geändert: „Zur Nachtzeit dürfen maximal 31 Stellplätze im Bereich St1 für An- und Abfahrten genutzt werden.“ Das Schreiben des Gutachters vom 14. August 2008 wird als Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens in die Anlage aufgenommen.

2.3

Am 19. Mai 2008 hat die Stadtverordnetenversammlung die neue Baumschutzsatzung, gültig für den Innenbereich im gesamten Stadtgebiet, beschlossen. Der zweite Satz in Kapitel 2.3.2 der Begründung ist daher zu streichen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wird unter „Rechtsgrundlagen“, letzte Zeile, wie folgt geändert: „Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.“

In der Begründung entfällt unter 2.3.2 (Baumschutzsatzung) der 2. Satz.

2.4

Es sollen nur mit Erdgas und Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit *Brennwertnutzung* und Blauem Engel zugelassen werden. Sinn der Festsetzung ist es nicht, alle ohnehin zulässigen Anlagen zu erlauben, sondern die beste allgemein zugängliche Technik vorzuschreiben. So können die zusätzlichen Emissionen möglichst gering gehalten werden. Niedertemperaturanlagen erfüllten vor 20 bis 30 Jahren den Stand der Technik. Die Brennwertnutzung entspricht heute dem Stand der Technik.

Stellungnahme:

Durch die Festsetzung Nr. 5.1 werden nicht alle ohnehin zulässigen Anlagen erlaubt, sondern nur mit Erdgas und Heizöl EL betriebene Anlagen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltabzeichens „Blauer Engel“ genügen. Damit werden unabhängig von der Gerätetechnologie Anforderungen an die Emissionshöchstwerte gestellt. Eine Einschränkung auf ausschließlich zulässige Brennwerttechnologie ist daher nicht erforderlich und nicht angemessen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 3:

Mit Schreiben vom 2. Juli 2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise (SO Hotel) innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Neue Mühle“ und „Tränkeweg“ der Städtischen Werke AG. Für dieses Trinkwasserschutzgebiet läuft derzeit ein Neufestsetzungsverfahren, so dass zukünftig die Straßen „Wartekuppe“ und „Frankfurter Straße“ die äußere Grenze der Trinkwasserschutzzone III darstellen werden.

Zusätzlich befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 (Äußere Zone) des mit Verordnung vom 2. Oktober 2006 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ der Thermalsolebad Kassel GmbH.

Stellungnahme:

Die Begründung wird unter 2.2 (Schutzgebiete) wie folgt ergänzt: „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet: Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des mit Anordnung vom 25. März 1970 amtlich festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Neue Mühle“ und „Tränkeweg“ sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 2. Oktober 2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.“

gez.

Spangenberg

Kassel, 17. Februar 2009