

Kassel documenta Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I/24
'Raiffeisenstraße' - 1. Änderung
Stadtteil Südstadt**

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
Entwurf
Stand: 15. Dezember 2014**



Büro für Architektur und Stadtplanung



Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Auftraggeberin / Projektträgerin:

La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH

Raiffeisenstraße 10

34121 Kassel

www.lastrada.de

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



Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.9985676-10

Fax: 0561.102979

mail@plf-kassel.de

www.plf-kassel.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Planverfahren	7
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	9
2.3 Landschaftsplanung	11
2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen	11
2.5 Luftreinhalteplanung	14
2.6 Bestehendes Planungsrecht	16
2.7 Schalltechnisches Gutachten	19
2.8 Satzungen	20
3. Bestand	22
3.1 Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	22
3.2 Erschließung und Verkehr	24
3.3 Natur- und Umweltschutz	27
3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	32
4. Planvorhaben	34
4.1 Gebäude	35
4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze	37
4.3 Freiflächen und Bepflanzung	40
4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	43
4.5 Flächenbilanz	43
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	46
5.1 Geltungsbereich	46
5.2 Art der baulichen Nutzung	47
5.3 Maß der baulichen Nutzung	47
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	49
5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	50
5.6 Verkehrserschließung	51
5.7 Leitungsrecht	51
5.8 Grünordnerische Festsetzungen	51
5.9 Verwendung luftverunreinigender Stoffe	53
5.10 Passiver Schallschutz	54
5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	54
6. Auswirkungen der Planung	58
6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	59
7. Durchführung und Kosten	66
8. Verfahren	66
9. Rechtsgrundlagen	66
Anhang: textliche Festsetzungen	

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH beabsichtigt, ihren Hotelstandort 'La Strada' an der Raiffeisenstraße auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Neben einer Erweiterung des Speisesaals und der Aufwertung des angrenzenden Wellnessbereiches mit neuen vorgelagerten Wintergärten ist auch ein zusätzlicher Konferenzsaal mit ca. 500 qm als eingeschossiger Anbau zur Erweiterung der Tagungskapazitäten vorgesehen.

Der geplante Konferenzsaal ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' für die die Erweiterung betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht bzw. die Erweiterung teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des v.g. Bebauungsplanes liegt.

Für die Umsetzung der geplanten Hotelenerweiterung ist somit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/24 erforderlich. Ergänzend hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und der Investorin erarbeitet.

Der Bebauungsplan bzw. die Änderung erhält folgende Bezeichnung: "Bebauungsplan Nr. I / 24 'Raiffeisenstraße' - 1. Änderung". Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 18/54 und 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederzwehren mit einer Gesamtgröße von ca. 12.400 m².

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des Neubauvorhabens in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Positionierung und die Kubatur der geplanten baulichen Erweiterung wie aber auch die bauliche Dichte auf der Liegenschaft insgesamt.

Darüber hinaus sollen soweit erforderlich die Festsetzungen an den mittlerweile realisierten Gebäudebestand angepasst und die verkehrlichen Aspekte (Verbindung / Anbindung Tiefgarage, Mitarbeiter-Stellplätze und Parkmöglichkeiten für Gäste, Anlieferung) sowie die Gestaltung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen geregelt werden.

Die Projektträgerin

Die La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH als Bauherrin und Projektträgerin betreibt die sog. ‚Hotelwelt‘ am Standort in der Raiffeisenstraße.

Neben den stetig ausgebauten Übernachtungsmöglichkeiten in mehreren Kategorien stehen insgesamt rund 20 Tagungs- und Seminarräume unterschiedlichster Ausstattung sowie ein breites Wellness-Angebot zur Verfügung.

Eigentümer der Flächen ist Herbert Aukam, alleiniger Gesellschafter der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Südstadt' und befindet sich unweit von Auestadion / Eissporthalle und Park Schönfeld / Karlsau - zwischen der Frankfurter Straße und dem Autobahnzubringer 'Am Auestadion'.



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich

Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Die Liegenschaft liegt an der Raiffeisenstraße und erstreckt sich von der Frankfurter Straße im Norden/Nordwesten bis zur Knorrstraße im Süden/Südosten. Sie umfasst insgesamt ca. 21.250 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den größten Teil des Flurstücks 18/54 sowie das Flurstück 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederröhren (Postanschrift: Raiffeisenstraße 10).

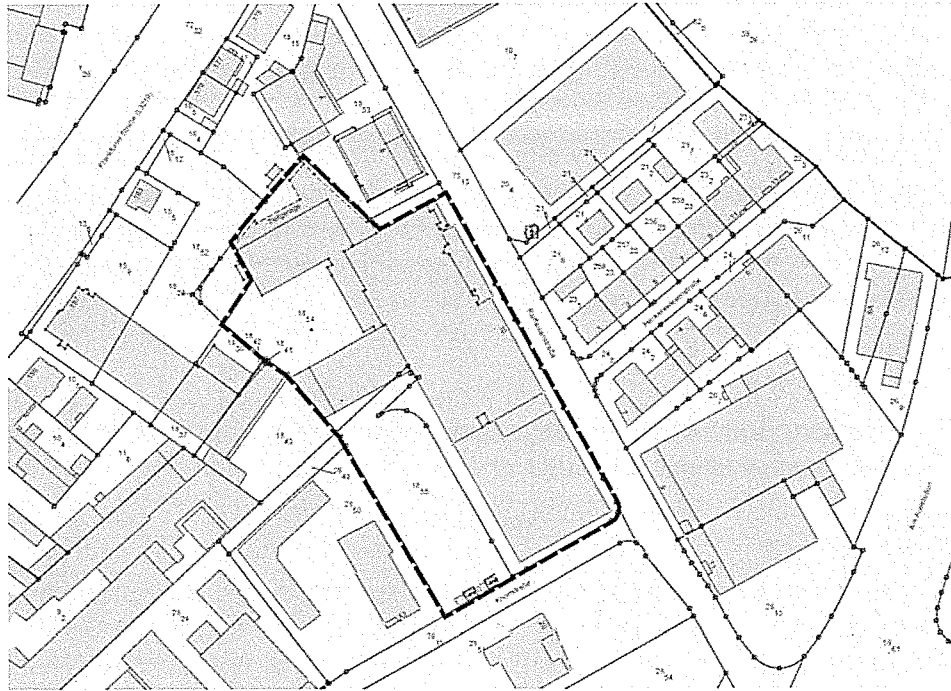
Die nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 18/54 ist in der Größe des früheren Flurstücks 18/48 ausgenommen. Die hierfür festgesetzte Flächennutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 (Mischgebiet MI) soll unverändert bleiben. Die Grenze wird hier gebildet durch eine gedachte Linie zwischen der nördlichen Ecke des Flurstücks 18/36 zum Schnittpunkt der vorhandenen westlichen Kante des viergeschossigen Hotelgebäudes mit der Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 18/36 sowie durch die vorgenannte westliche Gebäudekante.

Der Geltungsbereich umfasst damit nur Flächen, über die die Projektträgerin bzw. Herr Aukam als Eigentümer verfügen kann.

Die Fläche beträgt zusammen etwa 12.400 m².

Damit überdeckt der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/24 nicht vollständig, bezieht aber darüber hinaus Flächen (des ehem. THW-Grundstückes) an der Knorr-

straße mit ein, für die bisher kein durch Bebauungsplan definierter planungsrechtlicher Rahmen existiert.



Abgrenzung Geltungsbereich

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Buck

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. 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 des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 12.400 m² aufweist. Die gesamte Hotel-Liegenschaft umfasst rund 21.250 m² westlich der Raiffeisenstraße (aus einer GRZ von 0.8 ergibt sich hier bei maximaler Ausnutzung eine überbaute Fläche von 17.000 m²).

Weil das Gesamtvorhaben jedoch den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPg (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr) überschreitet, wurde im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/50 'Raiffeisenstraße Hotels' (rechtskräftig seit August 2013) eine überschlägige Prüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPg durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurden keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen festgestellt, so dass eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPg nicht erforderlich war.

Aus den nunmehr geplanten Erweiterungsvorhaben ergibt sich kein Sachverhalt, der eine erneute Prüfung der UVP-Pflicht begründet.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit werden 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 ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. 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; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen 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

Zur 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 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurden diese geprüft und inhaltlich im Bebauungsplan dokumentiert.

Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse erfolgte in der Zeit vom 29.09. bis einschließlich 31.10.2014 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht.

Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im April 2014 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Planung für die bauliche Erweiterung (Stand April 2014) erstmals beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 26.05.2014) berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 24.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan wurden überwiegend Anregungen zu grünordnerischen Belangen aber auch zu bauordnungsrechtlichen Belangen vorgebracht sowie redaktionelle Hinweise. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

Die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur Offenlage/Beteiligung vom 26.05.2014 sind im Plan durch Nummern sowie in der Begründung und den textlichen Festsetzungen farblich gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche des Stadtteiles Südstadt.

Der Landschaftsraum Karlsaue / Fuldaaue - dargestellt als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug', zusätzlich überlagert durch die Kennzeichnung als 'Vorranggebiet mit besonderen Klimafunktionen' - liegt jenseits der Straße 'Am Auestadion' und ist von der Planung nach derzeitigem Ermessen nicht betroffen. Dies gilt auch für den Park Schönfeld, im RPN gekennzeichnet als 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' und 'Vorranggebiet mit besonderen Klimafunktionen'.

Der Autobahnzubringer 'Am Auestadion' ist als 'Bundesfernstraße mindestens vierstreifig - Bestand', die Frankfurter Straße ist im Bereich des Plangebiets als 'Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig - Bestand' dargestellt. Beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Ihre verkehrliche Funktion wird durch die Planung nicht verändert.

2.2 Flächennutzungsplanung

Unabhängig von dem hier vorliegenden Verfahren hatte der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) auf Antrag der Stadt Kassel - ausgelöst durch frühere Erweiterungen am Standort - ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für den Hotelstandort eingeleitet.

Ziel dieser 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung 'SO-Hotel, Raiffeisenstraße' war es, die zum Hotelkomplex gehörende Liegenschaft mit einer Fläche von rund 1,3 ha insgesamt von 'gemischte Baufläche' in 'Sondergebiet Hotel' zu ändern. Nachdem die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum von Mitte März bis Mitte April 2014 erfolgte, erfolgte der Feststellungsbeschluss auf der Verbandsversammlung am 14. Mai 2014. Die Änderung wurde am 17.07.2014 rechtskräftig.

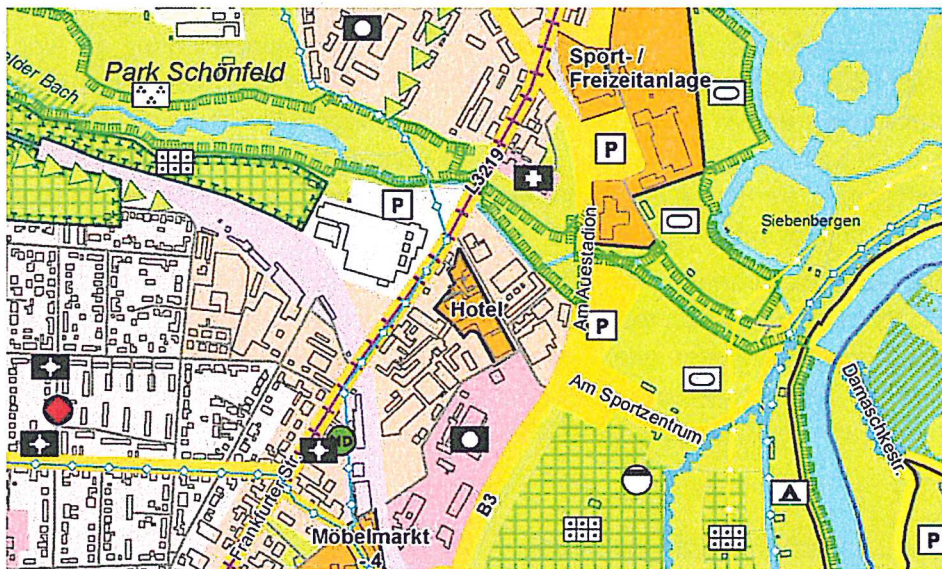
Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner aktuellen Fassung nun zu einem großen Teil als "Sondergebiet Hotel" und weiterhin zu einem untergeordneten Teil als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dar.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für die Teilfläche in "SO-Hotel". Dies betrifft ausschließlich Teile des Flurstücks 18/55.

Die Sondergebietsfläche ist eingebettet in die gemischte Baufläche, die im Nordwesten / Westen bis an die als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) mit Gleiskörper (für den ÖPNV) dargestellte Frankfurter Straße (B 520) reicht.

Im Nordosten bildet die Grünzugverbindung Park Schönfeld - Karlsau die Begrenzung ('öffentliche Grünfläche' und 'Schutzgebiet nach Naturschutzrecht'), im Südosten die ebenfalls als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) dargestellte Straße 'Am Autostadion' (Autobahnzubringer, B 3).

Und im Süden - Bereich Knorrstraße - grenzt das Plangebiet an eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'öffentliche Verwaltung'.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung aus der gültigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann, da eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht zu befürchten ist. Der Standort eignet sich für eine Hotelnutzung - auch in dieser Größenordnung.

Die prinzipielle Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen scheint derzeit gegeben und wird durch die geplante neuerliche Erweiterung des Hotels nicht grundsätzlich verändert.

'Betriebe des Beherbergungsgewerbes' wie auch 'Schank- und Speisewirtschaften' sind den allgemein zulässigen Nutzungen sowohl in Mischgebieten nach § 6 BauNVO wie auch in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zuzurechnen.

Das **Siedlungsrahmenkonzept** des Zweckverbandes Raum Kassel zeigt das Plangebiet als Fläche 'Siedlungsbestand'. In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist die Grünfläche - Bereich Park Schönfeld bis Karlsau - (dem Schönfelder Bach folgend) als eine 'wichtige Grünverbindung mit Bedeutung für das Ortsbild' dargestellt.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Zum Plangebiet sind entsprechend der Darstellung 'Realnutzung' zu nennen:

- Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig als 'Gewerbe- und Industriefläche' gekennzeichnet
- Die Flächen südlich der Knorrstraße wie auch jenseits der Frankfurter Straße (Presse- und Druckzentrum der HNA) werden als 'öffentliche Gebäude / große private Verwaltungsgebäude' dargestellt.
- Eine Teilfläche auf der anderen Seite der Raiffeisenstraße (Bereich Heckerswiesenstraße) wird aufgrund der Baustruktur der Kategorie 'Blockrandbebauung' zugeordnet.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären. Baumpflanzungen sind vorgesehen in den Straßenräumen der Frankfurter Straße, der Raiffeisenstraße und der Knorrstraße.

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen im Plangebiet nicht vor.

In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist der Bereich Park Schönfeld / Schönfelder Bach / Karlsaue Teil des Landschaftsschutzgebietes.

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Mischgebiete 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts
(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Hotelnutzung (Übernachtung) vor allem die

Nachtsituation für die Beurteilung relevant, während für die Nutzung als Tagungszentrum auch die Tagsituation zu betrachten ist. Dies gilt auch hinsichtlich der Arbeitsplatzsituation.

Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$ und $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$ für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenzahl von mindestens 50 Personen.

Die Straße 'Am Auestadion' und die Frankfurter Straße zählen als Bundesstraße B 3 (Frankfurter Straße ab Auestadionkreuzung und damit auch im Abschnitt des Geltungsbereiches >> Landesstraße L 3215) gemäß Umgebungslärmrichtlinie bereits in der 1. Stufe zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen. Hier verkehren täglich zwischen 35.000 - 40.000 Kfz.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag wurde mit einer Informationsveranstaltung für die Vertreter der betroffenen Kommunen am 5. Februar 2013 begonnen.

Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert noch einmal genauere Daten für das Stadtgebiet bzw. auch das hier betroffene Plangebiet:



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUg2012

Verkehrslärm Frankfurter Straße / Am Auestadion

Von einer Veränderung der verkehrlichen Funktion der beiden für das Plangebiet hinsichtlich der Lärmbelastung relevanten Straßen Frankfurter Straße / Am Auestadion im Sinne einer positiven Beeinflussung der Situation (Reduzierung der Emissionspegel) ist nicht auszugehen.

Eine zukünftige bauliche Entwicklung hat daher die auftretenden Lärmimmissionen als bestehende Lärmquelle hinzunehmen. Ansprüche auf Entschädigung können nicht geltend gemacht werden.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer LKZ sortiert.

Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer Lärmkennziffer von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

Ortsteil	Straße	Betroffenzahl L _{DEN}			Betroffenzahl L _{Night}			LKZ pro 100 m
		65 – 70 dB (A)	70 – 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 – 60 dB (A)	60 – 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
Am Auestadion- Frankfurter Str.	B 3	130	140	510	150	150	530	540
Frankfurter Str.	L 3219	50	230	130	70	220	140	330

L_{DEN} Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)

L_{Night} Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

Insbesondere der Straßenzug Frankfurter Straße / Am Auestadion gehört damit nicht nur zu den am meisten befahrenen Straßen in Kassel, sondern auch zu den am meisten belasteten.

Die geplante Bebauung (Hotelnutzung) hat die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den entsprechenden Orientierungswerten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bzw. an der Raiffeisenstraße ist nach der Lärmkartierung mit Werten von jeweils mindestens 60 - 65 db(A) tags und 50 - 55 db(A) nachts zu rechnen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 hier überschritten werden können.

Nach DIN 4109 ist auf Grundlage der Lärmkartierung von einer Einordnung in Lärmpegelbereich III - IV auszugehen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu reagieren.

Im hinteren Bereich des Plangebietes - der Fläche der geplanten Erweiterung - sind aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bestandsgebäudes deutlich niedrigere Werte zu erwarten, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden kann.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung empfindlichere Nutzungen (ständig genutzte Aufenthaltsräume / Arbeitsplätze) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben. Im vorliegenden Fall sind die genannten Maßnahmen im weiteren Verfahren seitens der Projektträgerin zu prüfen und im eigenen Interesse gegebenenfalls angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kasseler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft. Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM10) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM2,5, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klima-

tologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert. Auch für den Standort im Verlauf der Frankfurter Straße zwischen Heinrich-Heine-Straße und Auestadion (Höhe Hausnummer 102) wurden bereits Überschreitungen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwerte von PM 10 und von NO₂ ermittelt. Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung (Hausbrand) zu nennen – die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Bei den Gebäudeheizungen stammt der größte Anteil der aktuellen Belastung von unregulierten Einzelraumfeuerungen, die vor der Novelle der 1. BImSchV in Betrieb genommen wurden. Weil diese aber bis Ende 2024 nachgerüstet oder stillgelegt werden müssen, ist bereits mittelfristig (in den nächsten 10 Jahren) mit einer Abnahme der Feinstaubbelastung durch den Hausbrand zu rechnen. Neue Feuerungsanlagen sind aus gesundheitlicher Sicht unbedenklich.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen zur Verbesserung der Lufthygiene auf die Gebäudeheizungen. Regelungsmöglichkeiten sind hier gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger.

Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerative Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Ziel ist es daher, das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel durch die Erschließung weiterer Baugebiete stetig auszubauen. Die Liegenschaft des Hotels ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen, so dass diesbezüglich kein Veränderungsdruck und kein Regelungsbedarf im Hinblick auf das hier vorliegende Bebauungsplan-Verfahren bestehen.

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

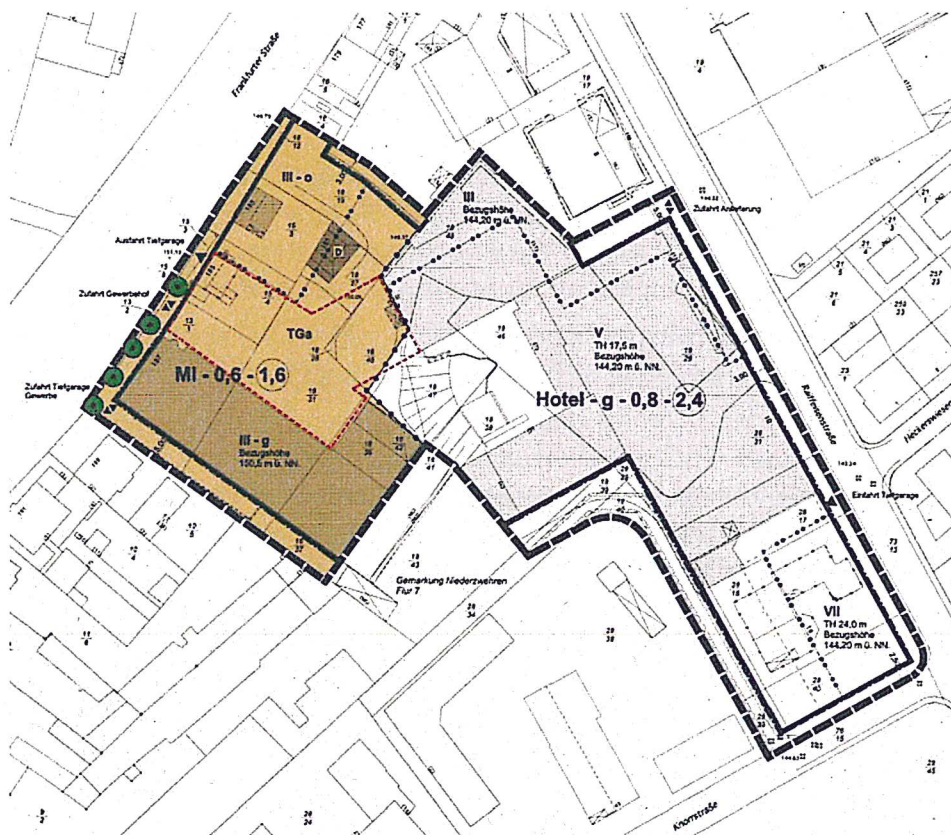
Der hier vorliegende Bauungsplan überschreibt vorhandenes Planungsrecht. Mit der Abgrenzung des hier vorliegenden Bauungsplanes wird der seit November 2005 rechtskräftige Bauungsplan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' in Teilen überschrieben.

Der Geltungsbereich grenzt außerdem an den Bauungsplan Nr. I/50 'Raiffeisenstraße Hotels', der wiederum ebenfalls eine kleine Teilfläche des ursprünglichen B-Planes Nr. I/24 überschrieben hat und dessen Geltungsbereich sich nördlich an den hier vorliegenden B-Plan anschließt.

B-Plan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße'

Mit dem Bauungsplan wird entlang der Frankfurter Straße (Hausnummern 183 - 187, nur ungerade) eine Mischgebietsfläche (GRZ 0,6, GFZ 1,6) festgesetzt.

Die Teilflächen, die mit der hier vorliegenden Änderung überschrieben werden, sind in o. g. Plan als 'Hotel' (GRZ 0,8, GFZ 2,4) ausgewiesen.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/24

Hinsichtlich der maximalen Höhenentwicklung wurde die 'Hotelfläche' gegliedert in drei Teilabschnitte: Für die Kernfläche gelten max. 5 Vollgeschosse (TH max. 171,60 m²), im nördlichen Randbereich max. 3 Vollgeschosse (ohne Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe und in der südlichen Ecke zur Knorrstraße sind max. 7 Vollgeschosse (TH max. 168,20 m üNN.) zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0.6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1.2. Vorgeschrieben wird eine 'geschlossene' Bauweise nach § 22(3) BauNVO.

Die überbaubare Fläche wird durch ein Baufenster bestimmt, dessen begrenzende Baugrenze 3,0 m Abstand hält zur Grundstücksgrenze an der Raiffeisenstraße, 2,5 m Abstand zur Knorrstraße, ca. 5,0 m bzw. ca. 9,0 m (ohne Vermaßung) zum damaligen Nachbar-Grundstück (Flst. 28/38, TÜV).

In der verbleibenden unbebauten Fläche wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Leitungsrecht für einen damals vorhandenen Entwässerungskanal eingetragen (zugunsten des Kasseler Entwässerungsbetriebes KEB, heute Kasselwasser). Betroffen waren die Flst. 18/39, 18/40 und 28/39.

Mit der Absicht, in diesem Bereich eine weitere bauliche Entwicklung realisieren zu können, hat der Hoteleigentümer nun auch eine Teilfläche des hier noch als Flurstück 28/38 bezeichneten Flurstücks erworben.

Auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes wäre eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich jedoch nicht zulässig, weil das durch Baugrenze definierte Baufenster durch die geplante Baumaßnahme deutlich überschritten wird.

Das planungsrechtlich gesicherte Leitungsrecht muss an die neue Leitungstrasse angepasst werden. Der entsprechende Entwässerungskanal wurde in Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb bereits verlegt.

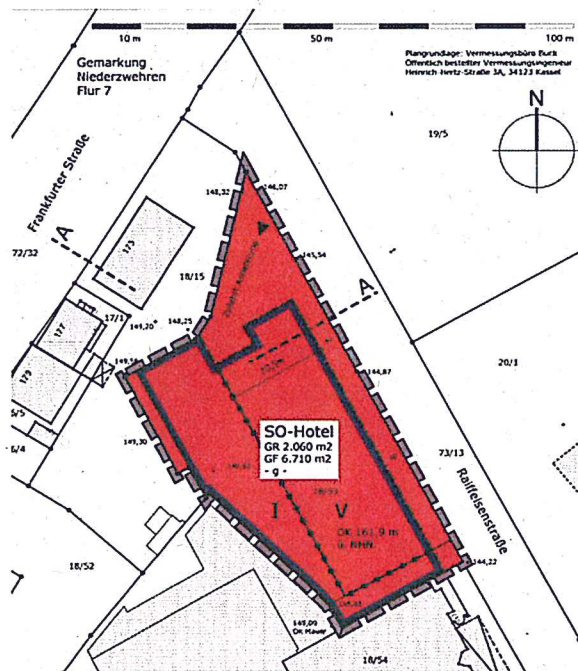
Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die Festsetzungen und Hinweise inhaltlich übernommen, die aus städtebaulicher und/oder planungsrechtlicher Sicht zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung auch weiterhin erforderlich erscheinen. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an den baulich realisierten Bestand.

Dagegen entfallen in dem hier vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen und Hinweise, die sich im ursprünglichen Bebauungsplan auf Flächen beziehen, die durch den hier vorliegenden B-Plan-Geltungsbereich nicht betroffen sind (Aufhebung Fluchtlinienplan, Zulässigkeit von Nutzungen im MI-Gebiet, Regelungen zur Tiefgaragen-Ausfahrt an der Frankfurter Straße, Bindungen für den Erhalt der Baumreihe an der Frankfurter Straße)

Unmittelbar in nördlicher Richtung angrenzend schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/50 'Raiffeisenstraße Hotels' an.

Dieser Bebauungsplan (rechtskräftig seit August 2013) stellt die planungsrechtliche Grundlage für den in 2013 fertig gestellten nördlichen Teilabschnitt her.

Für das zur Raiffeisenstraße orientierte Baufenster wurde eine max. 5-geschossige Bauweise in Verbindung mit einer max. Gebäudehöhe von 161,90 m üNN festgelegt. Für die im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen überbaubaren Flächen wurde die Höhenentwicklung auf 1 Vollgeschoss begrenzt.



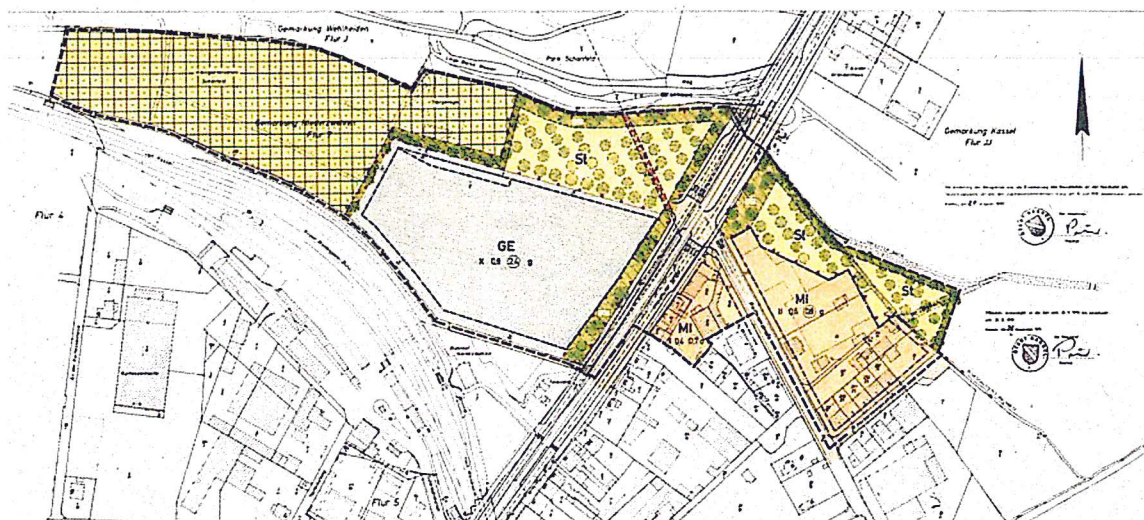
Planzeichnung B-Plan Nr. I/50

SO-Hotel, Grundfläche GR 2.060m², Geschossfläche GF 6.710 m², geschlossene Bauweise

Die Planungsinhalte des B-Plan Nr. I/50 sind von dem hier vorliegenden B-Plan nicht direkt betroffen.

Das Planungsrecht für die Flächen auf der anderen Seite der Raiffeisenstraße wird noch bestimmt durch den Bebauungsplan Nr. I/29 'Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren', der im Januar 1971 rechtskräftig wurde.

Während die MI-Flächen westlich der Raiffeisenstraße durch die beiden vorgenannten B-Pläne Nr. I/24 und Nr. I/50 bereits zu einem großen Teil überschrieben wurden, bildet der B-Plan Nr. I/29 nach wie vor die planungsrechtliche Grundlage für die Flächen östlich der Raiffeisenstraße.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/29

Der Bebauungsplan legt hier für die vorhandene Bebauung Folgendes fest:
Mischgebiet (BauNVO 1968),
max. 2 Geschosse, GRZ 0.6 und GFZ 0.8,
geschlossene Bauweise.

Für die Restfläche an der Ecke Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße (Grundstücke Frankfurter Straße 175, 177 und 179), die noch an die Festsetzungen des B-Planes Nr. I/29 gebunden ist, gelten folgende Vorgaben:

Mischgebiet (BauNVO 1968),
max. 2 Geschosse, GRZ 0.4 und GFZ 0.7,
offene Bauweise.

Die Planungsinhalte des B-Plan Nr. I/29 sind von dem hier vorliegenden B-Plan nicht direkt betroffen. Ein enger inhaltlicher Bezug besteht dennoch, weil ein nicht unerheblicher Teil der erforderlichen Stellplätze auf den Flächen jenseits der Raiffeisenstraße nachgewiesen wurde. Zu diesem Zweck wurde hier ein Parkhaus errichtet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt darüber hinaus den Bau eines weiteren Parkplatzes mit rund 70 Stellplätzen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Festsetzungen des **Fluchtlinienplanes KA 86** vom 05.07.1961 an der Raiffeisen- und Knorrstraße. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes KA 86 wurden mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans I/24 innerhalb seines Geltungsbereiches aufgehoben.

Dies gilt nun auch für die in südlicher Richtung erweiterte Geltungsbereichsfläche.

2.7 Schalltechnisches Gutachten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. I/24 wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen infolge des durch die Hotelenerweiterung bedingten zusätzlichen Verkehrs aus Tiefgarage und Freiflächenparkplätzen gutachterlich untersucht. Das Ergebnis wurde als Gutachten Nr. L 5370 vom TÜV Süd (Kassel) im Oktober 2004 vorgelegt.

Aus dem Gutachten wurde für den ursprünglichen Bebauungsplan die Festsetzung Nr. 6.3 abgeleitet:

'Die Ausfahrt der Hotel-Tiefgarage an der Frankfurter Straße muss zur Minderung von Geräuschemissionen bis zum Beginn der Rampe eingehaust werden'.

Diese (bisher nicht gebaute) Tiefgaragenausfahrt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

In der Berechnung wurden weiterhin folgende Lärminderungsmaßnahmen vorausgesetzt und im Hinblick auf das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren in einen städtebaulichen Vertrag mit dem Hotelbetreiber und Investor aufgenommen:

- Begrenzung offene Fläche im Bereich der Tiefgaragen-Ausfahrt auf 10 m²,
- Verringerung offene Fläche im Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt auf 13 m², Verringerung Durchfahrhöhe von 3,5 m auf 2 m
- Asphaltieren Tiefgaragen-Zufahrt und -Ausfahrt (jeweils vor der Rampe),
- Kürzeste Entfernung des nächstgelegenen Parkplatzes auf der Freifläche an der Frankfurter Straße zum Immissionsort IP 4 (Wohnhaus Frankfurter Straße 183, DG) mindestens 21 m.

Diese Maßnahmen wurden im Wesentlichen umgesetzt. Mit dem Verzicht auf die Tiefgaragenausfahrt an der Frankfurter Straße ist jedoch von einer Verdopplung der im Gutachten von 2004 angesetzten Fahrbewegungen bezogen auf die Tiefgarageneinfahrt an der Raiffeisenstraße auszugehen. In einem ergänzenden Gutachten (Nr. 07438 und 07438/1+2) aus dem Jahr 2007/ 2008 (Akustikbüro Göttingen) wurden die Fahrbewegungen zur Nachtzeit an der Tiefgaragenzufahrt Raiffeisenstraße als relativ gering ermittelt.

Weder mit der aktuell geplanten baulichen Erweiterung zur Erhöhung der Tagungsraumkapazitäten und der damit verbundenen Umgestaltung des Wellnessbereiches noch mit der geplanten Aufstockung eines Gebäudeteiles um 14 Zimmer sind ausgehend von der heutigen Situation signifikante Veränderungen der Verkehrsbewegungen an der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten.

Weil die für das Gutachten erhobene Zahl der Bewegungen für den Nacht-Zeitraum relativ gering war, wird insgesamt davon ausgegangen, dass auf eine Neuberechnung oder weitergehende Auflagen für die Tiefgaragenzufahrt verzichtet werden kann.

2.8 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere 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 Fahrradstellplätze ist zu berücksichtigen.

Für Hotels ist ein Verhältnis von 1 Stpl. je 4 Betten nachzuweisen. Für zugehörige Restaurantflächen ist nach Satzung ein Zuschlag von 1 Stellplatz je 15 m² Gastraum erforderlich.

Weiterhin sind für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder eine vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (ebenfalls bindend in ihrer jeweils gültigen Fassung) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- 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.

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 und Esskastanie).

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine – gegebenenfalls erforderliche – Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte die Pflanzung weiterer Bäume auf Grundstücken im räumlichen Zusammenhang erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung ist überwiegend aus der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/24 entnommen und nur in Teilen redaktionell überarbeitet.

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt an der Raiffeisenstraße (nahe der Frankfurter Straße zwischen den Stadtteilzentren Südstadt und Frankfurter Tor / Niederzwehren. Maßgeblich für die Entwicklung des Gebietes ist die Insellage zwischen Frankfurter Straße, Eisenbahntrasse und der B3 (Autobahnzubringer 'Am Auestadion').

Trotz der direkten Nachbarschaft zum Grünzug des Schönfelder Bachs, zur Karlsau und zu attraktiven Sportanlagen hat sich hier anders als an der Menzelstraße keine hochwertige Wohnlage entwickelt, sondern eine zonierte Mischnutzung mit abnehmenden Wohnanteilen. Als innenstadtnahes Quartier mit Standortpotentialen ist die gegenwärtige überwiegend gewerbeähnliche Nutzung eher suboptimal. Die verbliebenen Wohnnutzungen sind im Wesentlichen an die Frankfurter Straße angelagert sowie in Teilen auch an der Raiffeisenstraße zu finden.

An der Frankfurter Straße wechseln sich Wohnnutzungen mit kleineren Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistung) ab. Die Baukörperstruktur entspricht einer rudimentär geschlossenen, fluchtenden Randbebauung in kleinteiligem Format mit 2- bis 4-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die vereinzelt durch größere Baukörper (Aukam Spielgeräte GmbH, Ford Rößler) unterbrochen werden.

Das Betriebsgebäude der Aukam Spielgeräte GmbH steht senkrecht zur Frankfurter Straße und hebt sich mit über 70 m Gesamtlänge von der kleinteiligen Nachbarschaft ab. Das 3-geschossige Gebäude aus den 90er-Jahren wird im vorderen Teil für die Firmenverwaltung und Ausstellungsflächen, im mittleren und im rückwärtigen 1-geschossigen Teil für Werkstatt, Montage und Lagerung genutzt. Im Staffelgeschoss auf dem Dach sind Boarding-House-Appartements untergebracht. Die unbebauten Teile des Firmengeländes werden mit Umfahrungsmöglichkeit für die An- und Abfahrt der Lkw, das Laden, Lagern und Stapeln der Montagematerialien und Spielgeräte genutzt.

Die Wohnstandorte sind durch die Lärmemissionen des Verkehrs, aber z. T. auch des Gewerbes stark belastet. Das 10-geschossige Presse- und Druckzentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat keine stadträumliche Beziehung zur Frankfurter Straße.

In der '2. Reihe' der Blockstruktur sind - insbesondere im Bereich der Knorrstraße fast ausschließlich großflächigere Gewerbebetriebe sowie Flächen für öffentliche technische Einrichtungen und Verwaltungen wie der TÜV, das Technische Hilfswerk (THW), das Gewerbeaufsichtsamt, das Kommunale Gebietsrechenzentrum (KGRZ) und die Baustoff- und Bodenprüfstelle angesiedelt. Durch das Vorhaben direkt betroffen ist nur das THW als direkter Nachbar (angrenzende Liegenschaft, Flurstücke 18/43, 28/49 und 28/50).

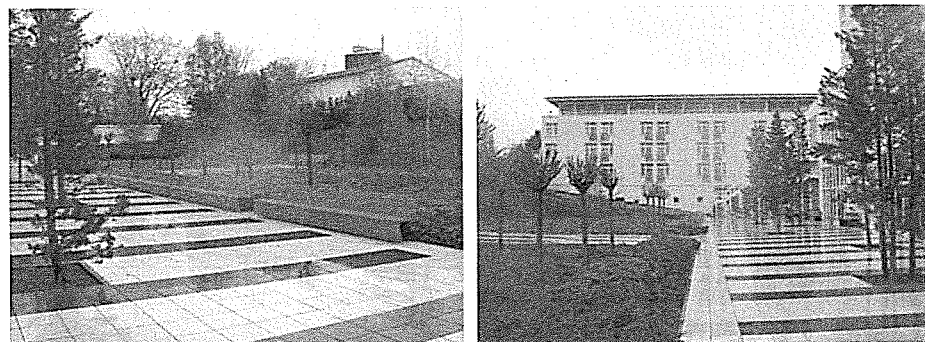
Bemerkenswert im Quartier ist die Mischung der Arbeitsplatzqualitäten aus den Bereichen Büro und Verwaltung, Dienstleistung (Hotel), Handel (Autohaus) und produzierendem Gewerbe. Die Baukörper in dieser '2. Reihe', die sich ab Blockmitte zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße bis zum Autobahnzubringer erstreckt, sind entsprechend großmaßstäblicher als direkt an der Frankfurter Straße.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich nur der Hotelbetrieb der Projektträgerin (La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH). Der in der Höhe differenzierte und gegliederte Gebäudekomplex (mit max. VII Vollgeschossen) erstreckt sich in südlicher Richtung bis an die Knorrstraße. Die Grundfläche der in mehreren Bauabschnitten entstandenen Hotel-Landschaft beträgt mittlerweile mehr als 1 ha. Hiervon befinden sich auch Teilabschnitte außerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes (PreMotel).

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit rund 100 Einstellplätzen.



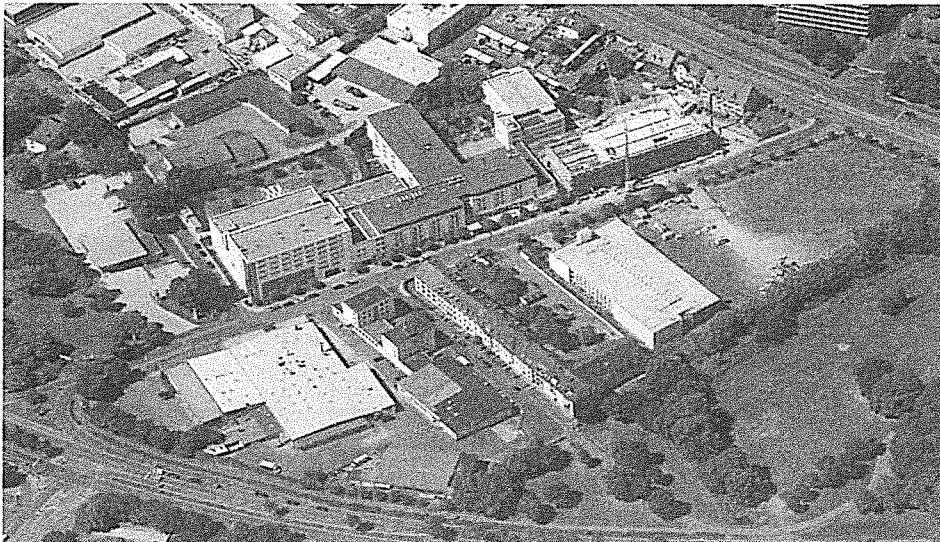
Straßenansichten des Hotelkomplexes (La Strada, PreMotel) an der Raiffeisenstraße



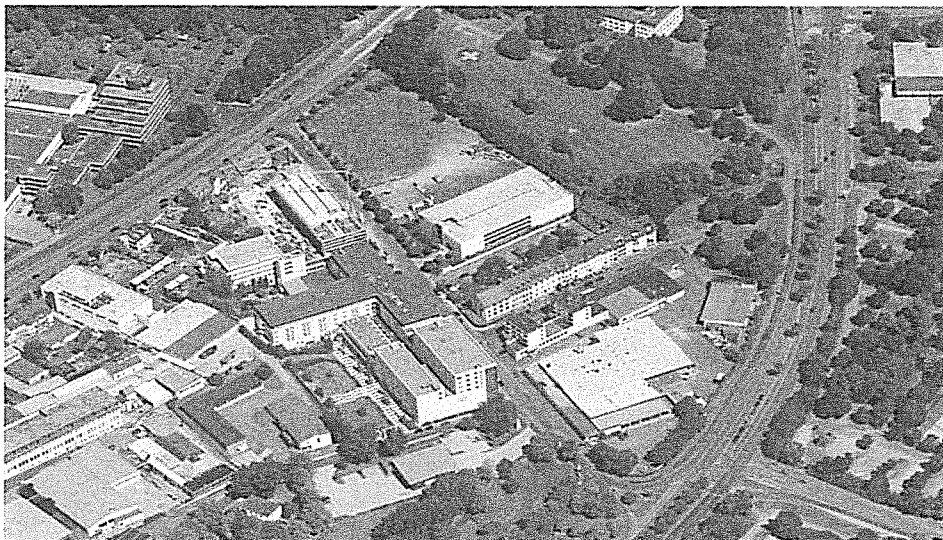
Außenbereich auf der Hotel-Rückseite

Die auf dem Grundstück verbleibenden Flächen vor dem Hotel wurden überwiegend gärtnerisch angelegt. Hierzu gehört eine straßenbegleitende Baumreihe (Amberbaum, Kugelrobinien), die im Zusammenhang mit dem letzten Bauabschnitt angepflanzt wurde.

Vor allem die gestalteten Flächen im geschützten rückwärtigen Bereich bieten den Hotelgästen ergänzend verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Im Bereich der Erweiterungsfläche (Flurstück 18/55) wurde eine befestigte multifunktional nutzbare Fläche (dient auch als Feuerwehrezufahrt) hergestellt.



Luftbild-Schrägaufnahmen, von Osten (↑) und von Süden (↓)
(beide Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation 2013)



Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet grenzt auf seiner langen östlichen Seite an die Raiffeisenstraße und auf der kurzen südlichen Seite an die Knorrstraße.

Durch die direkte Anbindung der Raiffeisenstraße an den mehrspurigen Autobahnzubringer 'Am Auestadion' und damit auch an das regionale und überregionale Straßennetz - die Strecke ist eine wichtige Verbindung von der Innenstadt in alle südlichen Richtungen bzw. in kürzester Zeit auch zur Autobahn BAB 49 - ist der Standort hervorragend mit dem Pkw erreichbar.

Die Anbindung an den Autobahnzubringer 'Am Auestadion' erfolgt von der Raiffeisenstraße aus wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig 'Am Sportzentrum' ausschließlich rechtsabbiegend.

Die Raiffeisenstraße endet auf der anderen Seite mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an der Frankfurter Straße. Damit ist der Hotelkomplex wegen der Nähe zur 'Auestadionkreuzung' von Frankfurter Straße und Ludwig-Mond-Straße auch sehr gut in das städtische Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf dem Autobahnzubringer 'Am Auestadion' 60 km/h und auf der Frankfurter Straße ist 50 km/h. Wegen der verkehrlichen Bedeutung des Autobahnzubringers und der daraus resultierenden mehrspurigen Führung mit baulich getrennten Richtungsspuren stellt die Straße 'Am Auestadion' eine städtebauliche Barriere dar. Dies gilt mit Abstrichen auch für die Frankfurter Straße, die im betreffenden - relativ geradlinigen - Abschnitt aufgrund des separat geführten Gleiskörpers für die Straßenbahn ebenfalls eine stark trennende Wirkung hat.

An der Raiffeisenstraße ist neben der Tiefgaragenein- und ausfahrt (etwa Höhe der Einmündung Heckerswiesenstraße) auch die Anlieferung (südlich von Gebäude Raiffeisenstraße 8) angeordnet.

Eine Feuerwehrezufahrt zur Rückseite des Komplexes führt über die Knorrstraße.

Sowohl die Frankfurter Straße als auch die B 3 (Autobahnzubringer) sind verkehrlich hoch belastet. In den Spitzenstunden kommt es teilweise zu Rückstaus bis in die Raiffeisenstraße hinein und das Einfädeln des Verkehrs von der Raiffeisenstraße zum Autobahnzubringer verläuft schleppend.

Die Raiffeisenstraße und die Knorrstraße sind als Zufahrt zu sämtlichen Nutzungen des Gebietes mit hoher Arbeitsplatzdichte (KGRZ) oder hohem Besucherverkehrsanteil (TÜV, Gewerbeaufsichtsamt) auch einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Zusätzlich kann die zeitweise Entstehung von Schleichverkehr (Frankfurter Straße - Raiffeisenstraße - Am Auestadion stadtauswärts) nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes I/24 die Leistungsfähigkeit der Raiffeisenstraße unter Beachtung der durch die wachsende Hotelnutzung verursachten Verkehrsmengen geprüft. Zu diesem Zweck wurde damals die Nutzung der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit den zu dieser Zeit vorhandenen Stellplätzen mit Hilfe des Schranken Zählers an 16 aufeinanderfolgenden Tagen repräsentativ erfasst. Es wurde angenommen, dass der aus der Nutzung der Tiefgarage ausschließlich über die Raiffeisenstraße abzuleitende Verkehr sich ungefähr gleich auf die Knoten Raiffeisenstraße / B3 und Raiffeisenstraße / Frankfurter Straße verteilt. Wegen der beabsichtigten - aber bis heute nicht realisierten - Trennung von Tiefgarageneinfahrt (von der Raiffeisenstraße) und Tiefgaragenausfahrt (zur Frankfurter Straße) wurde damals von einer Entlastung der beiden Knotenpunkte Raiffeisenstraße / Am Auestadion und

Raiffeisenstraße / Frankfurter Straße ausgegangen, wohingegen eine Verkehrszunahme auf der Frankfurter Straße prognostiziert wurde.

ÖPNV

Das Plangebiet ist auch hervorragend in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung der Haltestellen 'Park Schönfeld' und 'Bahnhof Niederzwehren', wo vor allem zwei Straßenbahnlinien (Baunatal - Holländische Straße und Oberzwehren-Brückenhof - Wolfsanger) regelmäßig verkehren.

An der Haltestelle 'Auestadion' besteht zudem Anschluss an weitere Buslinien sowie das überörtliche Regiotram-Netz.

Ruhender Verkehr

Den Hotelgästen und dem Personal stehen derzeit insgesamt rund 450 Stellplätze zur Verfügung. Hiervon sind etwas mehr als 100 Stellplätze in der Hotel-Tiefgarage und knapp 350 im gegenüber liegenden Parkhaus untergebracht.

Trotz der zur Verfügung stehenden Anzahl von Stellplätzen ist der Parkdruck auch im öffentlichen Straßenraum erkennbar. Dies betrifft alle angrenzenden Straßenräume, insbesondere aber die Bewohner der Heckerswiesenstraße, wo durch Anwohnerparken jedoch bereits heute schon ein gewisser Schutz gegeben ist.

Fuß- und Radverkehr

Die hoch verkehrsbelastete Frankfurter Straße und der Autobahnzubringer 'Am Auestadion' haben ebenso wie die Bahntrasse eine starke Barrierewirkung (Insel-lage ohne Anbindung an die angrenzenden Stadtteile). Überquerungshilfen oder Überführungen sind bis auf den Bahnüberweg zum DEZ am Ende der Knorrstraße und die Brücke zu den Giesewiesen kaum vorhanden.

Entlang der beiden an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen – Raiffeisenstraße und Knorrstraße – sind Gehwege vorhanden.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Hotelstandort keine Bedeutung für das Fuß-/Radwegenetz. Eine Querungsmöglichkeit durch das Plangebiet gibt es nicht.

Unmittelbar am Geltungsbereich vorbei verläuft die beschilderte Hauptroute 'Fahrradroute 8 Oberzwehren-Innenstadt' (Knorrstraße – Raiffeisenstraße – Heckerswiesenstraße).

Entlang der Frankfurter Straße sind die Bedingungen für den Radverkehr nicht optimal. Wegen der verkehrlichen Funktion (Verkehrsaufkommen, zulässige Höchstgeschwindigkeit) zählt die Frankfurter Straße nicht zum privilegierten Vorrangnetz für den Radverkehr. Das Mitfahren im Kfz-Verkehr ist nicht besonders attraktiv. Eine separate Radwegführung fehlt in diesem Abschnitt. Insgesamt ist von einer eher untergeordneten Bedeutung auszugehen. An den Standorten Auestadion und im Bereich der Haltestelle 'Leuschnerstraße' befinden sich allerdings Stationen des Kasseler Leihfahrradsystems 'Konrad'.

Im Bereich des Park Schönfeld besteht jedoch Anschluss an das attraktive Fuß- und Radwegenetz.

3.3 Natur- und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Gelände im Plangebiet kann als annähernd eben bezeichnet werden. Es liegt etwa auf 144 m üNNH. In südwestlicher Richtung nach Niederzwehren (dem Verlauf von Frankfurter Straße und Knorrstraße folgend) steigt das Gelände sanft an.

Geologie und Boden

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

Das Plangebiet wird von einem Bergwerksfeld auf Braunkohle überdeckt wird. Laut Angabe der E.ON Kraftwerke GmbH als Bergwerkseigentümerin befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) 'Vereinigte Glückauf'. Im benannten Gebiet ist allerdings, nach den vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben worden. Einwände gegen die Bebauungsplanung bestehen seitens des Unternehmens nicht.

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

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen 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.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

In der beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mit Informationen über Altablagerungen/ Altstandorte sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen geführten Altflächendatei des Landes Hessen wird ein Teil der Liegenschaftsfläche 'Frankfurter Straße 181' (nordwestlicher Teil des Geltungsbereichs) aufgrund der früheren Nutzung als Heereshauptverpflegungsamt (Kornhaus) als Altstandort (ALTIS-Nummer: 611.000.022-000.014) ausgewiesen. Ein Anfangsverdacht wurde nicht bestätigt. Weitere Angaben zur vorstehenden Altfläche sind – so die zuständige Stelle des Regierungspräsidiums Kassel – nicht in der Altflächendatei enthalten.

Allgemein zu beachten ist, dass beim Feststellen von Bodenauffüllmengen oder geruchlichen Veränderungen des Erdreiches oder beim Verdacht auf Kontamination im Fall von bodeneingreifenden Baumaßnahmen das Regierungspräsidium

Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Das Plangebiet ist bereits heute schon in hohem Maße versiegelt. Rund 60 % der Fläche des Geltungsbereiches werden von Gebäuden überdeckt. Weitere 10 % sind als befestigte voll versiegelte Freiflächen hinzu zu rechnen.

Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Während die kleinteilig gegliederten auf der Straßenseite vorhandenen Pflanzstreifen etwa nur 250 m² – 300 m² umfassen, sind auf der Gebäuderückseite größere Freiflächen vorhanden. Im Bereich des Flurstücks 18/54 sind dies etwa 500 m² – 600 m² offene Grundstücksfläche, im Bereich des Flurstücks 18/55 ist eine zusammenhängende Fläche von rund 1.600 m² – 1.700 m² Größe als Rasen-/Wiesenfläche hergestellt worden.

Um Abflussspitzen im Hinblick auf die nachfolgenden Systeme so weit wie möglich zu minimieren, sollten alle Optionen (max. Versickerungsfähigkeit der Oberflächen, Dachbegrünung o. ä.) zur Reduzierung der Niederschlagswassereinleitung genutzt werden.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung), genehmigungspflichtig.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) wird das Plangebiet der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

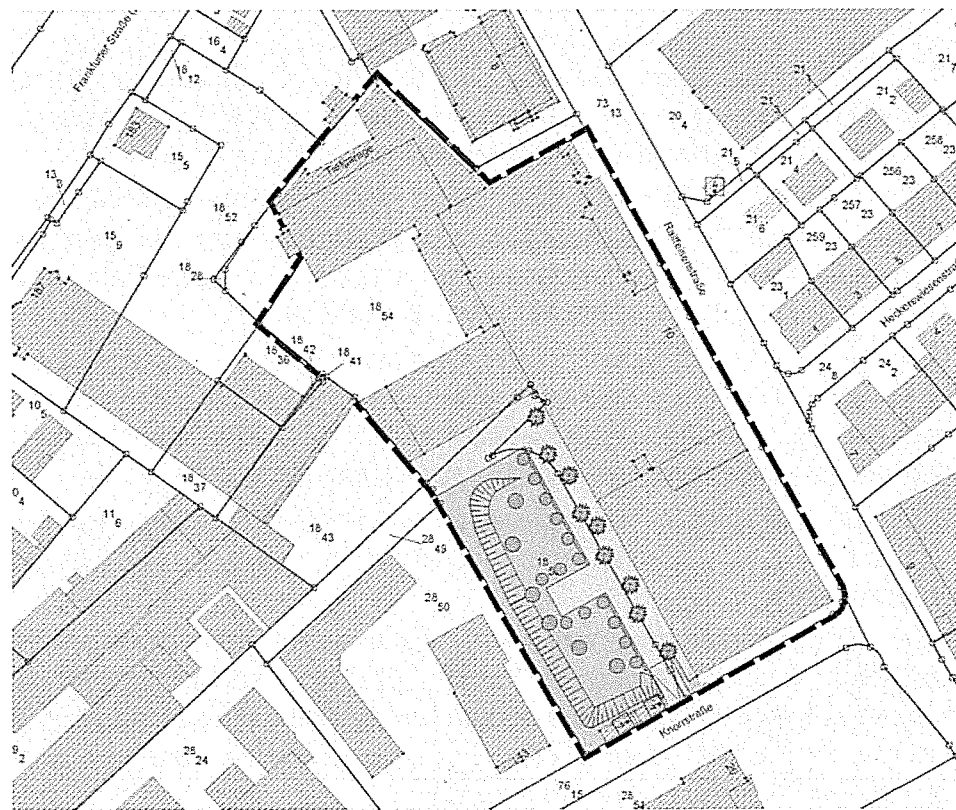
Die für das Stadtgebiet wichtige Luftleitbahn im Bereich des Park Schönfeld (in nördlicher Richtung) ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangrundstück ist zu einem hohen Anteil versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche auch die befestigten Freiflächen auf der Rückseite des Gebäudes (Erfordernis Feuerwehrezufahrt).



Bestandsplan Erweiterungsfläche

Innerhalb der mit einem zweifarbigen Plattenbelag befestigten Fläche stehen z.T. mehrstämmige Kiefern. Der Rand wurde in Teilabschnitten als Hecke ausgebildet. Dahinter stehen wegebegleitend jeweils in Reihe insgesamt 14 kleinkronige Bäume (Kugelrobinie). In der Rasen-/Wiesenfläche stehen einige Birken.

Sehr markant sind die langen roten Bänke (vgl. Fotos S. 23).

Nur im Randbereich der Erweiterungsfläche befindet sich eine derzeit noch weitgehend 'ungestaltete Restfläche' (Rasen/Wiese) mit einzelnen Birken.

Im Geltungsbereich stehen auch Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Diese befinden sich im nordwestlichen Teilbereich der

Hotelfläche und sind daher von der aktuellen Planung nicht betroffen. Dieser Bestand ist nachhaltig zu sichern.

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil auf der durch hohen Nutzungsdruck und intensive Pflege geprägten Fläche keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Situation - und insbesondere auch wegen der Barrierewirkung der umgebenden Straßen - ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weder eine Bedeutung als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Park Schönfeld oder in Richtung Karlsaue/Fuldaaue hat noch einen besonderen Wert als Insel für Fauna und Flora.

Die zusammenhängenden großen Grünflächen in der näheren Umgebung (Grünfläche nördlich des Schönfelder Baches als Verbindung zwischen Park Schönfeld und dem Bereichen Karlsaue/Fuldaaue) weisen eine differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität.

Das Vorhandensein der meisten Arten kann aufgrund der Nutzungsintensität und des Versiegelungsgrades der Fläche ausgeschlossen werden. Dennoch wäre es möglich, dass das Plangebiet wegen der räumlichen Nähe zu den o.g. Freiräumen von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird. Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im

Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Die Nutzung ist insgesamt aber eher unwahrscheinlich und kann vernachlässigt werden.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist beispielsweise für den nahe gelegenen Park Schöfeld und für andere Teile des Kasseler Stadtgebietes bekannt, konnte aber für das Plangebiet bisher nicht bestätigt werden. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen nutzen - doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine Spuren festgestellt noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen auch nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen von Fledermäusen - dies würde ebenfalls eher auf den Bereich der zuvor genannten Freiräume zutreffen. Auch als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets nur begrenzt geeignet. Dennoch kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet, die Einbauten im Freiraum wie Treppen und Mauern sowie nur extensiv genutzte Flächen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten (Weg-) Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (März - Mai 2014) wurden keine Exemplare angetroffen.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die die Fläche und seine vor allem mit dem Pflanzenbestand (viele bunte Blumen) verbundenen Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder

bedrohter Arten nicht erwartet wird. Für einige wenige Vogelarten kann jedoch angenommen werden, dass das Plangebiet mit seiner 'Restgrünfläche' eventuell einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat (eher Heckenbrüter kaum Baumbrüter), sich aber nur bedingt als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch im betroffenen Abschnitt des angrenzenden Straßenraums der Frankfurter Straße befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Dokumenta 7 - Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen (einschließlich Fernwärmenetz) liegen in der Raiffeisenstraße.

Die beiden Trafostationen, die sich auf dem Hotel-Grundstück an der Seite der Knorrstraße befinden, dienen der Energieversorgung des Hotelkomplexes.

Der durch ein entsprechendes Leitungsrecht im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1/24 gesicherte Entwässerungskanal (frühere Flurstücksbezeichnungen 17/39, 18/40 und 28/39) wurde im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft (Erwerb durch die Hotel-GmbH) bereits umgelegt und ist von dem aktuellen Vorhaben erneut betroffen.

Die beiden Kanalstränge für Regenwasser und Schmutzwasser verlaufen in der Parzelle 28/49 und werden dann im Bogen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 18/55 bis zur Knorrstraße geführt. Im Bogenbereich befinden sich 4 Schächte, die mit dem geplanten baulichen Vorhaben kollidieren.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist.

Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
(Frankfurter Straße: Mischsystem, Raiffeisen-/Knorrstraße: Trennsystem)
- Fernwärme (in der Raiffeisenstraße)
- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Telekommunikation.

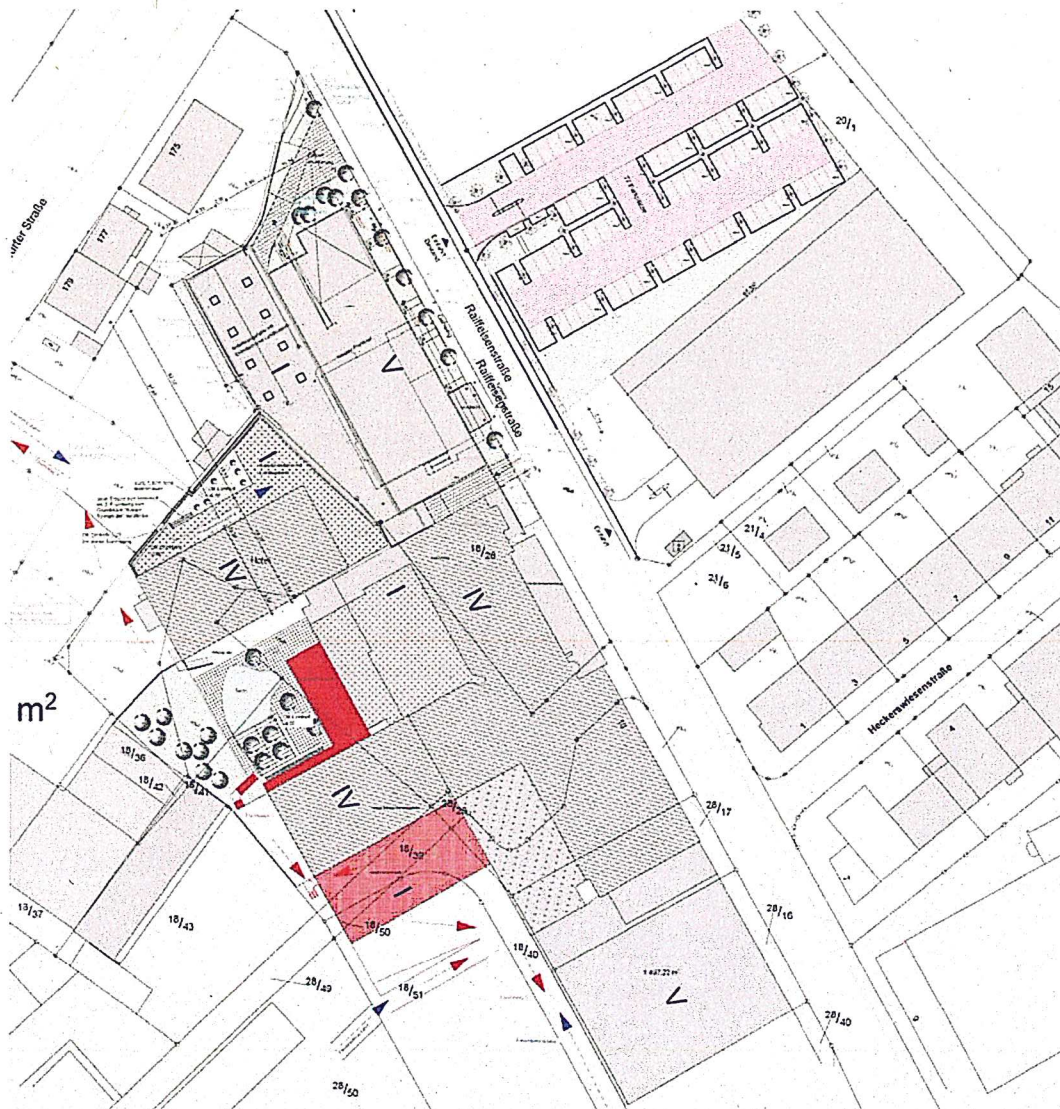
Im Zuge der Realisierung sind die bestehenden Netze gegebenenfalls auf Kosten der Projektträgerin auf dem Grundstück zu verändern bzw. zu erweitern.

4. Planvorhaben

Die Projektträgerin plant zur Stärkung und Attraktivierung des Hotelbetriebes eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich des vorhandenen Gebäudekomplexes. Damit kann die aus städtebaulicher Sicht funktionierende Nutzung an diesem Standort nachfrageorientiert weiter etabliert werden.

Der neue eingeschossige Anbau soll als zusätzlicher Konferenzsaal der Aufstockung der Tagungskapazitäten dienen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau ist durch Umgestaltung eine Aufwertung des angrenzenden Wellnessbereiches geplant. Darüber hinaus werden durch Aufstockung zusätzlich 14 Hotelzimmer möglich, für deren Errichtung eine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes teilweise erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit der Hochbaumaßnahme ist außerdem auf der gegenüberliegenden Seite der Raiffeisenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) neben dem bestehenden Parkhaus die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 70 Stellplätzen vorgesehen.



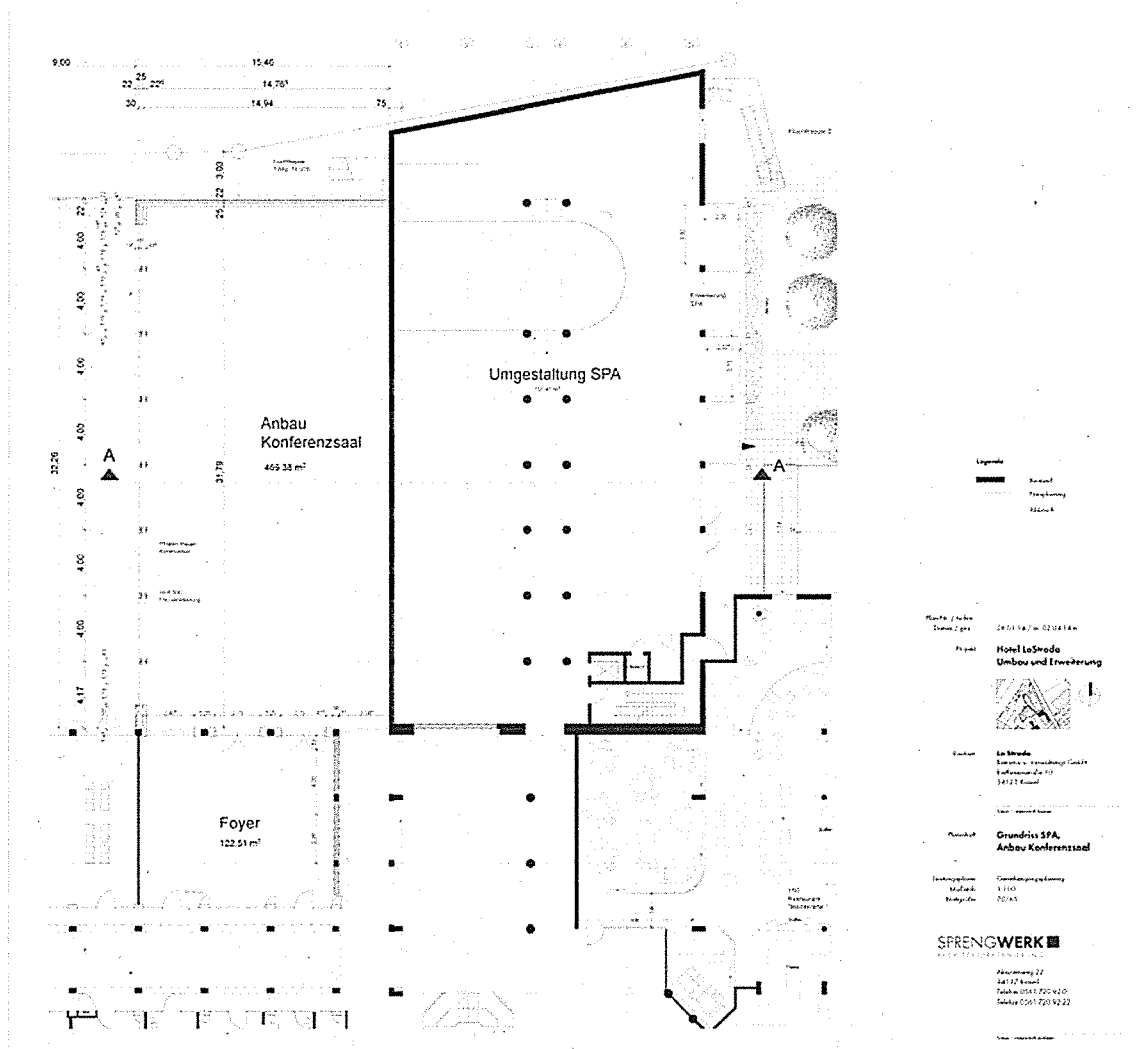
Lageplan (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)

4.1 Gebäude

Die nachfolgenden Ausführungen zur Architektur basieren auf der Baubeschreibung vom Architekturbüro Sprengwerk/Kassel (Stand April 2014).

Die geplante Erweiterung an der Südseite für einen **Konferenzsaal** mit ca. 470 qm Nutzfläche für 150 Personen wird eine Breite von ca. 15,50 m und eine Länge von ca. 32,30 m haben.

Der bisherige vorgelagerte Tagungsraum dient als Foyer des Konferenzsaales. Ein neuer Zugang wird von der Eingangshalle hergestellt. Das EG-Niveau liegt bei ca. 144,20 m üNNH und entspricht der Höhenlage des Bestandsgebäudes.



Erdgeschoss-Grundriss (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014), nicht genordet

Die tragende Konstruktion ist als Stahlkonstruktion mit leicht geneigtem Flachdach geplant. Die Stahlstützen sollen eine F90-Verkleidung aus Gipsbauplatten, die Dachträger eine aufgesprühte F90-Bekleidung mit einem zugelassenen Spritzputzsystem erhalten.

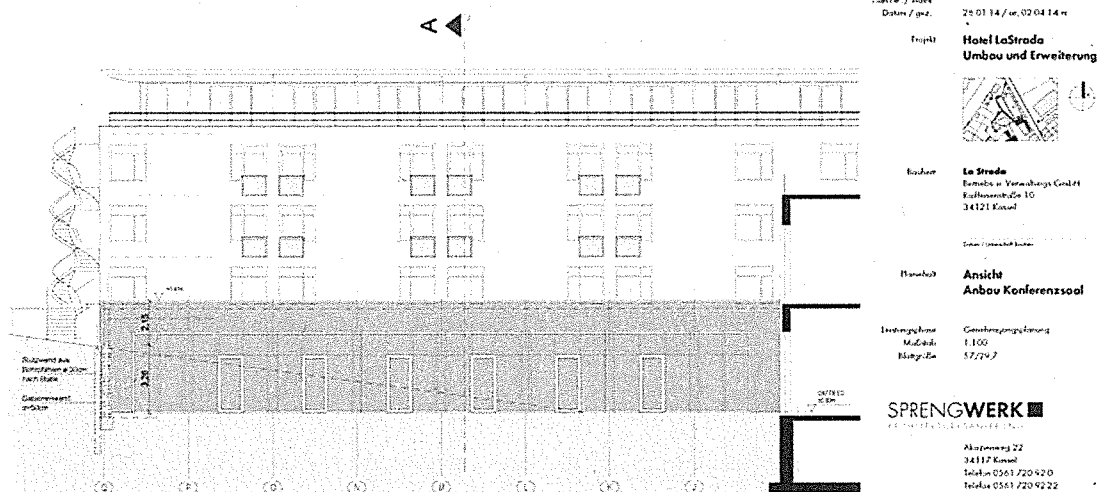
Im Westen gegen den Hang sowie der Anschluss zum Bestandsgebäude im Osten sind als eine massive Betonwand vorgesehen. Die Öffnungen in der bisherigen Außenwand zum SPA - Bereich sollen geschlossen werden.

Die geschlossenen Bereiche der Außenwände erhalten eine hinterlüftete Bekleidung aus Natursteinplatten.

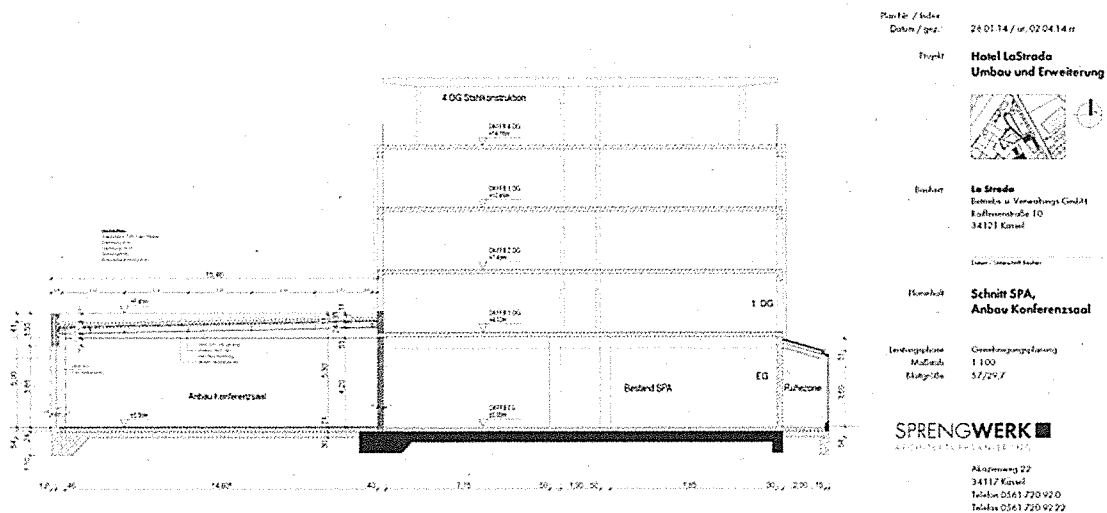
Die großzügige Verglasung der Südwand wird als Pfosten-Riegel-Konstruktion hergestellt. Die sechs integrierten Türen auf die vorgelagerte Terrasse dienen gleichzeitig als 2. Rettungsweg.

Das Dach wird als Warmdach ausgeführt und erhält einen harten Belag aus Kies oder Extensivbegrünung.

Die Dachentwässerung erfolgt mit Flachdacheinläufen und innenliegenden Fallrohren mit Anschluss an die vorhandene Entwässerung.



Ansicht von Süden (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)



Schnitt (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)

Das Gebäude erhält eine hoch wärmegeämmte Außenhülle. Als Ersatzmaßnahme zur Einsparung von Energie nach dem EEWärmeG, §7 Nr. 2 wird der Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs und die Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle nach der Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung von 2009 um mind. 15% unterschritten.

Die Beheizung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Heizungssystem, Energieträger ist Fernwärme.

Die Erweiterung wird natürlich belüftet.

Der Höhe des Anbaus wird aufgrund der topografischen Situation an der südwestlichen Gebäudeecke nur etwa 1,80 m über der Geländeoberkante (GOK) an der Grundstücksgrenze erreichen.

Die vorhandene Fluchttreppe aus der 1. Etage des Bestandsgebäudes und der vorgelagerte Balkon werden abgebrochen. Nach der Erweiterung kann der Fluchtweg direkt über das Dach erfolgen.

Das Brandschutzkonzept wird überarbeitet und angepasst.

Der **SPA-Bereich** im angrenzenden Nachbargebäude soll komplett umgestaltet und erweitert werden.

Die Neugestaltung der Innenbereiche betrifft keine statisch relevanten Bauteile. Die geplanten Änderungen bei der Raumaufteilung, Umkleiden, Ruhezonen oder Räume für Anwendungen werden in Leichtbauweise und Alu-Glas-Konstruktion ausgeführt.

Auf der Nordseite zum Innenhof ist die Neugestaltung der Fensterfront geplant, hier sollen durch vier kleine 'Wintergärten' Ruhenischen geschaffen werden. Die Bauweise ist komplett als Alu-Glas-Konstruktion vorgesehen.

Die Ausgestaltung des neuen SPA ist noch nicht abgeschlossen und wird im Rahmen der Ausführungsplanung durch externe Fachplaner ergänzt.

Das Brandschutzkonzept wird der neuen Raumaufteilung entsprechend angepasst, weitere genehmigungspflichtige Änderungen sind nicht geplant.

Zum **Fluchtweg aus dem Innenhof** ist eine weitere Fluchttreppe als Stahlkonstruktion mit industriellen Gitterroststufen mit einer Laufbreite von 1,80m geplant. Über diese Fluchttreppe wird das Dach vom EG des SPA-Bereichs erreicht, von hieraus gelangt man über eine weitere Stahltreppe auf die andere Seite des Gebäudes und kann ohne weitere Verwehungen den öffentlichen Straßenraum erreichen.

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die äußere Kfz-Anbindung ändert sich durch die Planung nicht.

Neben den weiterhin fortbestehenden Anbindungen für die Hotelgäste und -mitarbeiter in der Raiffeisenstraße und in der Frankfurter Straße bleibt auch die Situation für den Lieferverkehr in der Raiffeisenstraße – von dem konkreten Vorhaben unberührt – wie derzeit gegeben grundsätzlich erhalten. Eine geringe Zunahme des Lieferverkehrs ist zu erwarten.

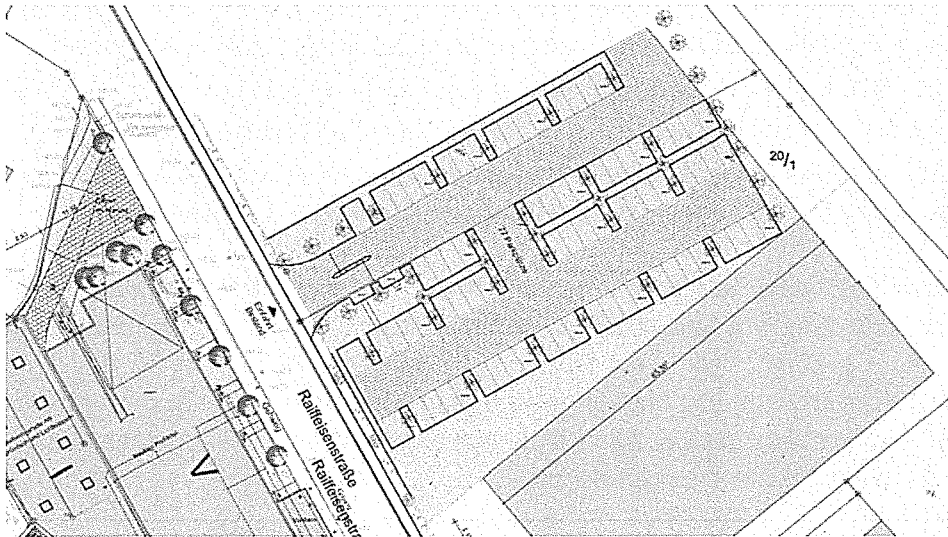
Die auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes vorgedachte Umwandlung der vorhandenen Tiefgaragenschließung an der Raiffeisenstraße in eine reine Einfahrt wurde nicht umgesetzt. Auch die zur Entkopplung der Verkehre planerisch ermöglichte Anordnung der Ausfahrt an der Frankfurter

Straße im Bereich der damaligen Hofzufahrt von Aukam Spielgeräte GmbH wurde bisher nicht realisiert. An diesem Punkt soll der hier vorliegende Bebauungsplan an die aktuelle Situation angepasst werden, indem die bestehende Tiefgaragenschließung in der Raiffeisenstraße als ‚Ein- und Ausfahrtbereich‘ festgesetzt wird (vgl. auch Kap. 2.7).

Mittlerweile stehen auf dem Vorhabengrundstück in der Hotel-Tiefgarage 106 Einstellplätze und in dem gegenüberliegenden Parkhaus 347 Einstellplätze zur Verfügung. Im Rahmen des Verfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Gesamtzahl von 370 Stellplätzen ermittelt.

Die Hotelgäste gelangen von der Tiefgarage direkt in den Hotelbereich. Die Vorfahrt zum Haupteingang, um dort bereits das Gepäck auszuladen, findet nach Angaben der Hotelbetreiberin nur selten statt. Die Zeit zum Einchecken endet um 18:00 Uhr. Kommen Gäste später, müssen sie telefonisch die voraussichtliche Ankunftszeit mitteilen. Ankünfte nach 22:00 Uhr sind eine Ausnahme.

Im Zusammenhang mit dem baulichen Vorhaben 'Tagungssaal' ist die **Neuanlage eines Parkplatzes** mit knapp 70 Pkw-Stellplätzen auf dem benachbarten Grundstück, Flurstück 19/5, geplant. Hiervon sollen 2 Stellplätze als Behindertenplätze ausgewiesen werden.



Parkplatz Raiffeisenstraße (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014)

Fahr- und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigem Öko-Pflaster belegt werden, eine separate Entwässerung ist nicht vorgesehen.

Als Ausgleich werden Grünstreifen angelegt und 27 Laubbäume gepflanzt.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu den beiden vorangegangenen Bauabschnitten wurde ein der jeweils gültigen Stellplatzsatzung entsprechender Stellplatz-Nachweis erbracht. Derzeit stehen demnach insgesamt rund 500 Stellplätze zur Verfügung.

Der sich aus der Tagungsraum-Erweiterung ergebende Mehrbedarf beträgt 15 Stellplätze.

Aufgrund von Umbaumaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit (Aufstockung La Strada, Einbau Bowlingbahn in der Tiefgarage La Strada) ist darüber hinaus ein Bedarf entstanden, wodurch sich in der Summe die Notwendigkeit für die neue Stellplatzanlage ergibt.

Die Projektträgerin beabsichtigt, über rechnerischen Bedarf hinaus zusätzliche Stellplätze zu errichten, da von einem weiter steigenden 'externen' Bedarf (z. B. durch Tagungen, Fortbildungsveranstaltungen) ausgegangen wird.

Den ergänzenden Festsetzungen der Satzung folgend werden einige der neuen Stellplätze rollstuhlgerecht mit den erforderlichen Abmessungen erstellt.

Die nach Satzung grundsätzlich erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in einem am tatsächlichen Bedarf orientierten Umfang ebenfalls nachzuweisen.

Durch die rund 70 zusätzlichen Stellplätze wird sich die Anzahl der Fahrbewegungen in der Raiffeisenstraße nochmals erhöhen. Der Verkehr verteilt sich dabei auf einen relativ konzentrierten Zeitkorridor morgens (zw. 9:00 - 11:00) und einen etwas längeren Zeitraum nachmittags (zw. 15:00 - 19:00). Die resultierenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Frankfurter Straße und in der Straße 'Am Auestadion' mit ihren jeweiligen Spitzenzeiten erscheinen gering.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der beiden Anschlusspunkte der Raiffeisenstraße - Frankfurter Straße im Norden und 'Am Auestadion' im Süden - wird eine problematische Verschlechterung der Situation nicht erwartet, da sich die grundsätzliche Situation nicht verändern wird.

Um die Interessen der Bewohner 'Heckerswiesenstraße' zu wahren, wurde hier bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine entsprechende Anwohner-Parkzone ausgewiesen. Daher ist im Vergleich zum Bestand kein erhöhter Parkdruck für die Anwohner zu erwarten.

Die geplanten Erweiterungen des Hotels haben Auswirkungen auf den Parksuch-Verkehr. Eine gutachterliche Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms des benachbarten Parkhauses auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft ist unbedingt erforderlich und wird derzeit erarbeitet. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Schließung der Südostfassade des Parkhauses erforderlich.

Belange der Feuerwehr

Die geplante bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich und die Verfügbarkeit weiterer Flächen durch Hinzunahme angrenzender Grundstücksbereiche (THW-Grundstück) führen zu Veränderungen in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz. Diese wurden mit der Feuerwehr im Vorfeld abgestimmt. Die auf das Geländeniveau des benachbarten THW-Grundstückes führende Rampe muss im Zuge der Baumaßnahme angepasst werden.

Die Zufahrt von der Knorrstraße muss weiterhin den Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 genügen.

Dies betrifft neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil (mindestens 3,50 m) auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche.

Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, sie müssen dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund ist ihre Positionierung sinnvollerweise mit der Bepflanzung abzustimmen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Hausnummern von der Raiffeisenstraße dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die vorhandene Freiflächengestaltung orientiert sich stark an den Bedürfnissen der Hotelgäste und ist hinsichtlich der Aufenthaltsqualität auf 'kurze Pausen' ausgelegt.



Freiflächenplan Erweiterungsfläche

Der rückwärtige - und von dem konkreten Vorhaben betroffene - Bereich hat auch zukünftig die Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt zu erfüllen.

Dementsprechend hoch ist der Grad der Befestigung. Der naturschutzfachliche Wert ist hier nur von untergeordneter Bedeutung

Im Zusammenhang mit der hochbaulichen Erweiterung soll die vorhandene Außenraumgestaltung angepasst werden. Die allgemeinen Ziele des bestehenden Bebauungsplanes gelten in überwiegendem Maße auch weiterhin:

Boden

Die Flächenversiegelung ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Platzflächen zu minimieren. Der Anteil der zu begrünenden Flächen ist festzusetzen.

Wasser

Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren. Neben der Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge ist bei Neubauten eine großflächige Dachbegrünung vorzusehen. Der Einbau von Zisternen für die Bewässerung von intensiven Dachbegrünungen ist anzustreben.

Klima

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden. Die Wärmerückstrahlung der Baukörper ist durch Fassadenbegrünung zu reduzieren.

Vegetation

Es sind neue – möglichst zusammenhängende – Vegetationsstrukturen zur Kompensation des Verlustes der vorhandenen Biotopstrukturen anzulegen.

Landschaftsbild

Die geplante Hotelerweiterung ist teilweise mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Für den Innenbereich des Hotelkomplexes sollte ein schlüssiges Begrünungskonzept erstellt werden.

Der überwiegende Teil des heutigen Baumbestands ist von dem Vorhaben nicht betroffen, nur zwei der Kiefern und zwei der kleinkronigen Kugelrobinien müssen gefällt – bzw. wenn noch möglich umgesetzt – werden. Keiner dieser Bäume erfüllt die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung. Ersatzweise sollen drei großkronige Bäume neu gepflanzt werden. Für die im Zuge der Umsetzung zu erhaltenden Bäume sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Weiterhin sollen möglichst große Flächenanteile der Freiflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Im vorliegenden Fall sind auch die verbleibenden unbebauten Freiflächen – befestigt und unbefestigt – als 'Visitenkarte' des Hotels zu sehen. Dieses Verständnis prägt bereits heute die Gestaltung der Außenanlagen.

Insbesondere vor den durch das Neubauvorhaben betroffenen Fassadenabschnitten war die Abstimmung der Baumpflanzungen mit der Architektur des Bauwerks prägend für die Anordnung der Bäume und deren Artenauswahl (hinsichtlich Wuchsform bzw. Kronenausbildung).

Die vorhandene Baumreihe an der Raiffeisenstraße ist vom konkreten Vorhaben nicht betroffen und grundsätzlich in ihrem Bestand zu sichern. Sollte hier eine Ersatzpflanzung notwendig werden, sollte die Baumart Verwendung finden, die im Bereich des PreMotels angepflanzt wurde (Amberbaum).

Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Empfehlungsliste) der Vorzug gegeben werden. Die im bestehenden Bebauungsplan aufgeführten Arten wurden hierbei berücksichtigt.

Großkronige Bäume

Baumhasel (*Corylus colurna*)
Gleditschie (*Gleditsia tricanthos*)
Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
Kastanie (*Aesculus carnea*)
Robinie (*Robinia 'Monophylla'*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis'*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Schnurbaum (*Sophora japonica 'Princeton upright'*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'*)
Tupelo-Baum (*Nyssa sylvatica*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weißbirke (*Betula pendula*)
Winterlinde (*Tilia cordata 'Rancho'*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Kleinkronige Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua 'Paarl'*)
Chin. Wildbirne (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre 'Elsrijk'*)
Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus 'Fastigata'*)
Rotahorn (*Acer rubrum 'Scanlon'*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Säulenzierkirsche (*Prunus serrulata 'Amanogawa'*)
Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus 'Lobel'*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
sowie Obstgehölze in Sorten

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Das mit den ersten Bauabschnitten umgesetzte Konzept der Dachbegrünung soll auch bei der neuen Tagungsraumerweiterung fortgeführt werden. Wegen der konstruktiv bedingten Aufbauhöhen für eine Dachbegrünung und der Ab-

hängigkeiten, die sich aus dem Anschluss an das vorhandene Gebäude ergeben, ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

In den überwiegend fensterlosen Fassadenabschnitten ist ebenfalls eine Begrünung vorgesehen.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben und in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Energieversorgung (Fernwärme), zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen. Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse sind hiervon nicht betroffen.

Durch das Vorhaben bedingte Kapazitätsengpässe in den weiterführenden Systemen werden nicht erwartet.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserableitung Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Hinsichtlich der von der baulichen Erweiterung betroffenen 4 Schächte des Entwässerungskanals erfolgte eine Abstimmung mit KasselWasser. Sie müssen im Zuge der Baumaßnahme verändert werden.

Ergänzende vertragliche Regelungen hierzu sind zwischen den Leitungsträgern und der Projektträgerin zu vereinbaren. Die Kanäle sind grundbuchlich zu sichern.

Eine Lüftungsanlage wird ebenfalls neu geplant und separat beantragt. Die Lüftungszentralen werden im Untergeschoss angeordnet.

Die beiden Trafostationen, die sich auf dem Grundstück der Projektträgerin befinden, dienen der Energieversorgung des Hotelkomplexes. Es besteht keine Notwendigkeit hierzu planungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen.

4.5 Flächenbilanz

Eine detaillierte **Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl** wurde ausgehend von der im Jahr 2004 erteilten Baugenehmigung (15.09.2004) und auf der Grundlage der neuerlichen Entwurfsplanung (Architekturbüro Sprengwerk/Kassel, Stand April 2014) vom Architekturbüro Sprengwerk für die gesamte Fläche der Hotel-Liegenschaft erstellt.

Die nachfolgende Zusammenstellung basiert auf dieser Berechnung, bezieht sich aber nur auf die Fläche des Geltungsbereiches. Die Flächenangaben sind gerundet.

Fläche Geltungsbereich
Flurstücke 18/54 tlw. und 18/55, ca. 12.400,00 m²

Grundfläche

Bebaute Fläche vorhanden
mit CAD ermittelt 7.240,00 m²

Bebaute Fläche neu, mit CAD ermittelt

Erweiterung Speisesaal 130,00 m²

Terrassenüberdachung 135,00 m²

Erweiterung SPA (Wintergärten) 20,00 m²

Erweiterung Konferenzsaal 500,00 m²

Summe Grundfläche 8.025,00 m²

Grundflächenzahl GRZ 1 0,65

zusätzlich versiegelte Freiflächen, ca. 1.880,00 m²

Summe Grundfläche Gebäude + sonst. Flächen 9.905,00 m²

Grundflächenzahl GRZ 2 0,80

Festlegung im bestehenden Bebauungsplan 0,80

Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan 0,80

Geschossfläche

Geschossfläche vorhanden 22.270,00 m²

Geschossflächen neu

Erweiterung Speisesaal 130,00 m²

Terrassenüberdachung 135,00 m²

2. OG - 3. OG 670,00 m²

Erweiterung SPA (Wintergärten) 20,00 m²

Erweiterung Konferenzsaal 500,00 m²

Summe Geschossfläche 23.725,00 m²

Geschossflächenzahl GFZ 1,91

Festlegung im bestehenden Bebauungsplan 2,40

Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan 2,00

Flächenbilanz B-Plan, weitere Städtebauliche Kennziffern

Die Fläche des Geltungsbereiches des hier vorliegenden B-Planes beträgt 'nur' 12.400 m².

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 1 (Bestand) I

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 2 (Bestand) IV

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 3 (Bestand) V

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 4 (Bestand) VII

Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 5 (konkretes Neubauvorhaben) I

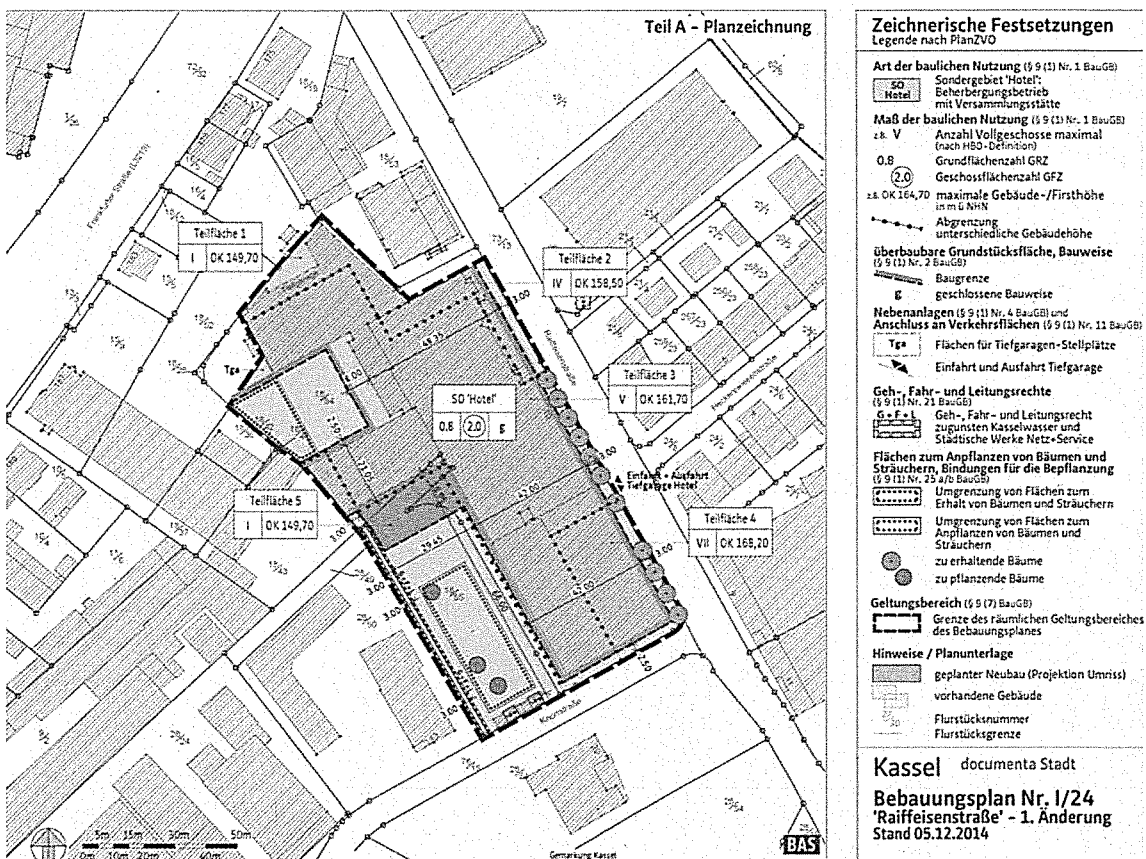
Höhenfestlegungen Teilfläche 1 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	149,70 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 2 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	158,50 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 3 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	161,70 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 4 (Bestand)	
Gebäudehöhe über NHN max.	168,20 m
Höhenfestlegungen Teilfläche 5 (konkretes Neubauvorhaben)	
Gebäudehöhe über NHN max.	149,70 m

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die geplante bauliche Erweiterung des Hotels zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) BauGB definiert.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Projektträgerin weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich, Stand 12/2014

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst den größten Teil des Flurstücks 18/54 sowie das Flurstück 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederzwehren (Raiffeisenstraße 10).

Die verkehrliche Anbindung und die Erschließung sind über die Raiffeisenstraße bzw. über die Frankfurter Straße (Tiefgaragenausfahrt) gesichert und

werden hinsichtlich der Verkehrsführung (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan geregelt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches – Bestandsfläche des Hotels La Strada und die aktuell geplante Erweiterungsfläche an der Knorrstraße – wird als Sondergebiet der Zweckbestimmung 'Hotel' festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung 'Hotel' wird dem Anlass des Bauungsplans entsprochen. Eine andere gewerbliche Nutzung, die evtl. mit wesentlich mehr Emissionen verbunden und nicht Sinn und Zweck der Bauleitplanung gemäß Aufstellungsbeschluss wäre, ist damit ausgeschlossen.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden. Ein Katalog der durch Festsetzung definierten grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb wird zusätzlich aufgenommen (Nr. 1.1). Die Festsetzungen zur Art der Nutzung gelten für das gesamte Plangebiet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für den in dem eher gewerbeähnlichen Bereich liegenden Hotelstandort kann aus städtebaulicher Sicht eine hohe Bebauungsdichte und Geschosshöhe zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll aber durch entsprechende Festsetzungen analog zum bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 jeweils eng am tatsächlichen Bestand und dem notwendigen zusätzlichen Raumbedarf definiert werden.

Durch die Vergrößerung der maßgeblichen Bezugsfläche (Erweiterungsfläche) kann weiterhin die Einhaltung der ursprünglich festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet werden. In Bezug auf die Geschossflächenzahl erfolgt eine Reduzierung (von 2,4 auf 2,0).

Die Festsetzungen entsprechen damit auch der Gebäudekubatur der bisherigen Bauabschnitte und des konkreten Vorhabens und berücksichtigen das städtebauliche Umfeld.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
- die Grundflächenzahl GRZ
- die Geschossflächenzahl GFZ sowie
- die Höhenfestsetzungen als Begrenzung der Gebäude- bzw. Firsthöhe (OK), jeweils bezogen auf Normalhöhennull bzw. die Geländeoberkante.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche 'Hotel' auf GRZ 0,8 / GFZ 2,0 begrenzt. Das geplante Nutzungsmaß des Hotelkomplexes inkl. des konkreten Vorhabens von ca. GRZ 0,73 / GFZ 1,88 wird damit abgedeckt und über eine sog. ‚Vereinigungsbaulast‘ abgesichert.

Innerhalb der bebaubaren Flächen werden Bereiche mit unterschiedlicher zulässiger Geschosshöhe ausgewiesen:

- Maximal 1 Vollgeschoss ab +144,00 ü. NN. - entsprechend dem Bestand - im nördlichen Randbereich und Übergang zum Betriebsgelände der Aukam Spielgeräte GmbH.
- Maximal 4 Vollgeschosse sind - ebenfalls entsprechend dem Bestand - im Randbereich zur Nachbarbebauung Raiffeisenstraße 2-8 (PreMotel) zugelassen.
- Maximal 5 Vollgeschosse sind - ebenfalls entsprechend dem Bestand - im überwiegenden Anteil der Baufenster zulässig.
- Einen städtebaulichen Akzent über dem Tagungssaal setzt als südlicher Abschluss die vorhandene 7-geschossige Bebauung, die dementsprechend in ein Baufenster mit maximal 7-geschossiger Bebauung ab +144,00 ü. NN. gefasst ist.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe) im Hinblick auf das konkrete Vorhaben richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung und ermöglicht die von der Projektträgerin beabsichtigte rückwärtige eingeschossige Erweiterung.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze gilt jeweils als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Mehrgeschossigkeit ermöglicht darüber hinaus auch eine flächensparende Anordnung des insgesamt mit dem Hotelkomplex verbundenen Flächenbedarfs. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Für das konkrete Neubauvorhaben erfolgt eine Begrenzung auf maximal 1 Vollgeschoss, so dass hier aus Gründen des Nachbarschutzes auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Aufstockung möglich ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal überbaut werden darf.

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Letztere sind bei der Ermittlung der für die Beurteilung maßgeblichen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO nicht mitzurechnen. Auch die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche des Grundstücks ist nicht mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl beträgt für die Flächen des Geltungsbereiches 0.8.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt sowohl das Bestandsgebäude (innerhalb des Geltungsbereiches) als auch den beabsichtigten Umfang der baulichen Erweiterung. In der Summe entspricht dies einer Ausnutzung von knapp 80 % der Bezugsfläche.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist keine Veränderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan im Hinblick auf das konkrete Vorhaben erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Ausgehend vom Bestand wurde unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung für die Geschossfläche in Bezug auf die Liegenschaftsfläche ein Verhältniswert von ca. 1,88 ermittelt (vgl. Kap. 4.5).

Die Geschossflächenzahl wird daher vorhabenorientiert von bisher 2,4 (aus dem bestehenden Bebauungsplan) auf jetzt 2,0 verringert. Damit wird die Möglichkeit einer weiteren, städtebaulich aber nicht mehr verträglichen Verdichtung zurückgenommen, ein geringer Spielraum bleibt bestehen.

Gebäudehöhe / Firsthöhe (OK = Oberkante Gebäude)

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die vorhandene Gebäudekubatur und die geplante Erweiterung.

Hier erfolgt in einzelnen Fällen eine Angleichung an den Bestand gegenüber den im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen Höhen, u.a. weil eine höhere Ausnutzung ausgehend vom Gebäudebestand nicht mehr möglich ist. So ist in einzelnen Teilbereichen, z.B. zum Erhalt vorhandener Rettungswege, die vorhandene Eingeschossigkeit zwingend zu erhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die 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 von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen korrespondieren dabei mit der ebenfalls festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen, müssen aber einen Mindestabstand zur Außenwand einhalten. Dies gilt auch für kleinere Aufbauten, beispielsweise zur Unterbringung von gebäudetechnischen Anlagen bis zu einem festgelegten Umfang (max. 25 m²).

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der aktuellen Situation entsprechend wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 die Festsetzung 'geschlossene Bauweise' (§ 22 (3) BauNVO) übernommen. Der Hotelkomplex La Strada weist an der Raiffeisenstraße eine Gebäudelänge von ca. 133 m auf.

Die überbaubare Fläche wird oberhalb der Geländeoberfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche werden einerseits der vorhandene Gebäudekomplex und andererseits die neu geplante bauliche Erweiterung, die ebenengleich an das Bestandsgebäude 'andockt', berücksichtigt. Das Baufenster umfasst den überwiegenden Teil der Liegenschaftsfläche (im Geltungsbereich ca. 8.600 m² = ca. 70 %) und schließt auf der Nord- bzw. Westseite in Teilabschnitten an Baufenster benachbarter Bebauungspläne an.

Neben den - entsprechend der bestehenden Gebäudeflucht - einzuhaltenen Abständen zur Raiffeisenstraße (3,00 m) und zur Knorrstraße (2,50 m) wird eine Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets von der Bebaubarkeit zur Sicherung eines Freiflächen-Mindestanteils ausgenommen.

Die überbaubare Fläche wird daher gleichermaßen durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wie auch durch die konkrete Anordnung von Baugrenzen maßgeblich bestimmt.

Eine geringfügige Überschreitung der festgelegten Baugrenzen ist von Gebäudeteilen in geringem Umfang auf der Grundlage der Baugrenzen-Definition in § 23 (3) Satz 2 BauNVO möglich. Im Hinblick auf brandschutztechnisch notwendige Fluchttreppen erfolgt eine eindeutige Regelung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind. Eine Unterschreitung erfordert gegebenenfalls nachbarrechtliche Regelungen.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen des konkreten Vorhabens ergeben.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 als 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Tiefgarage' zeichnerisch festgesetzte Fläche liegt überwiegend außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes und ist von der konkreten Planung nicht betroffen. Der kleine Teil dieser im hier vorliegenden B-Plan-Geltungsbereich befindlichen Fläche wird planzeichnerisch übernommen.

Ebenfalls übernommen wird die Festsetzung Nr. 3.1 "Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig." Die Regelung schließt die Unterbringung von Stellplätzen in den Obergeschossen (auch Parkdecks) aus.

(Oberirdische) Garagen werden ausgeschlossen, weil deren städtebauliche Integration regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und weil sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen.

5.6 Verkehrserschließung

Durch entsprechende Festlegungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 wird die Verkehrsführung (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) geregelt.

Der bestehende Zufahrtsbereich an der Raiffeisenstraße befindet sich im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Eine vorhabenbedingte Veränderung ist nicht vorgesehen. Die Position des Zufahrtbereiches wird daher aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen und in Anpassung an den Status quo jetzt als 'Ein-Ausfahrtbereich Hotel' festgelegt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück einzuschränken. Insbesondere soll vermieden werden, dass zusätzliche neue Zufahrtsmöglichkeiten direkt von der Raiffeisenstraße entstehen, da davon ausgegangen wird, dass dies aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf der Raiffeisenstraße und den Auswirkungen auf den Autobahnzubringer bzw. der verkehrlichen Bedeutung der Frankfurter Straße nicht ohne Störungen des Verkehrsflusses möglich wäre.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.11) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.8) zu beachten.

5.7 Leitungsrecht

Der bereits durch ein entsprechendes Leitungsrecht im bestehenden Bebauungsplan Nr. I/24 gesicherte Entwässerungskanal (frühere Flurstücksbezeichnungen 17/39, 18/40 und 28/39) wurde im Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft (Erwerb durch die Hotel-GmbH) umgelegt und ist damit von dem Neubauvorhaben an anderer Stelle (wieder) betroffen.

Die ursprüngliche zeichnerische Festsetzung hierzu entfällt und wird entsprechend der aktuellen Lage des Kanals nun entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (Breite: 3,0 m) in die Planzeichnung aufgenommen. Zusätzlich erfolgt eine grundbuchliche Sicherung. Ergänzend sind entsprechende Bestimmungen - insbesondere auch hinsichtlich der späteren Erreichbarkeit - in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan 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).

Die geplante Nachverdichtung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen neben dem Gebäudebestand nur eine - gemessen am Gesamtvolumen - untergeordnete Baumasse.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der wenigen durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Erhalt vorhandene Baumreihe an der Raiffeisenstraße

Die in den letzten Jahren im Zusammenhang mit anderen Bauabschnitten erfolgte Anpflanzung von Bäumen vor der Hauptfassade soll insbesondere wegen der positiven Effekte für das städtebauliche Erscheinungsbild langfristig erhalten und gesichert werden.

Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, deren Ersatz. Hierbei soll im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild auf die Baumart (Amberbaum) zurückgegriffen werden, die im Bereich des PreMotels gepflanzt wurde. Die mittel- bis großkronigen Bäume haben zudem langfristig einen höheren naturschutzfachlichen Wert als die bisher hier stehenden kleinkronigen Kugelrobinien.

Eine säulenförmige Wuchsform ist zu bevorzugen, da die Kronenausbildung wegen des geringen Abstands zum Gebäude nur eingeschränkt möglich ist.

Erhalt vorhandene Bäume und Sträucher auf nordwestlicher Teilfläche

Um bereits entstandene Vegetationsqualitäten – ergänzend zu den Regelungen der Baumschutzsatzung – nachhaltig zu sichern, wird die betreffende Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches mit einer Erhaltungsbindung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB belegt.

Die Fläche ist von den aktuellen Planvorhaben nicht betroffen.

Die zugehörige Textfestsetzung umfasst neben dem Schutz des vorhandenen Bewuchses auch entsprechende Regelungen für Ersatzpflanzungen im Fall des Abgangs einzelner Gehölze.

Neupflanzung von Bäumen auf der Erweiterungsfläche

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche (rund 750 m²) sind 3 neue großkronige – und damit für das Stadtbild wirksame – Bäume zu pflanzen. Gleichzeitig leistet ein großes Blattvolumen einen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung am relativ hoch verdichteten Standort.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte (Planung) wird durch textliche Festsetzung (Nr. 6.2) auch noch die Möglichkeit eröffnet, Standorte im Zuge der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Freianlagengestaltung räumlich anzupassen. Damit sollen Verschiebungen ermöglicht werden, die sich aus der Konkretisierung der Planung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergeben.

Neuanpflanzung Sträucher bzw. Hecken

Hinsichtlich der zusätzlichen Bepflanzung der bisher weitgehend ‚ungestaltete‘ Rasen-/Wiesenfläche könnten die vorhandenen Streifen in der befestigten Oberfläche als ‚Heckenmotiv‘ fortgeführt werden.

Ziel ist es, auf der Gebäude-Rückseite eine die Architektur des Bauwerkes unterstützende Kulisse vor der Fassade zu erhalten. Die vorhandene regelmäßige Grundstruktur ist bei Abweichungen zu berücksichtigen.

Artenliste

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird eine Artenliste festgesetzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen. Mit der empfohlenen 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 und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Baumscheiben sind ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen vorgegeben, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen.

Darüber hinaus ist ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

5.9 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen fallen. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die Anlagen im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

5.10 Passiver Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die durch die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen für die durch die Planung ermöglichte Hotelnutzung. Die dauerhaft hier arbeitenden Menschen sind vor dem Verkehrslärm entsprechend zu schützen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der betroffenen Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an dieser Stelle grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, kommen weiterhin ausschließlich bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude in Betracht, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Dies können neben der Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) auch die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sein.

Ziel sollte es sein, eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation kommen die festgesetzten Maßnahmen des Schallschutzes - falls notwendig - grundsätzlich nur im Falle von Neubau- oder Ersatzvorhaben zur Anwendung.

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im hier vorliegenden Fall überwiegend nachgewiesen werden kann. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als

verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung von Dächern bzw. Dachbegrünungen (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 5 HBO), die Begrünung von Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Behandlung des Niederschlagswassers (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dachbegrünung

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige Begrünung von Dächern können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Die niedrigeren Gebäudeteile des Hotelkomplexes (bis 5 Vollgeschosse) wie auch die Dächer von Nebenanlagen und Garagen sollen aus diesem Grund ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Vordächer und sonstige Glasflächen wie die Flächen notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege, Dachterrassen sowie die Flächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind dann von der Begrünungspflicht ausgenommen, wenn hier eine Realisierung technisch nicht möglich ist.

Zur Sicherung eines möglichst großen Anteils an begrünter Dachfläche wird der Umfang der Flächen, die als Dachterrassen und damit mit entsprechender Oberflächenbefestigung ausgebildet werden, auf einen deutlich untergeordneten Anteil - mit Bezug zur Gesamtdachfläche des jeweiligen Baukörpers - begrenzt.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Ergänzend zu den Vorgaben zur Flachdachbegrünung regelt eine weitere Textfestsetzung im Hinblick auf nachfolgende Neubauvorhaben und Ersatzbauvorhaben auch die Herstellung ausreichend dimensionierter vegetationsfähiger Überdeckungen bzw. die Begrünung von unterirdischen Bauteilen, wenn dem eine Terrassennutzung nicht entgegensteht.

Fassadenbegrünung

Die aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht sinnvolle und sich auf das Erscheinungsbild zumeist positiv auswirkende Begrünung von Fassaden kann nur mit Rücksichtnahme auf die Architektur des Hotels erfolgen.

Die Vorschrift beschränkt sich daher auf die Fassadenflächen, die sich durch größere zusammenhängende fensterlose Flächen auszeichnen. Im Hinblick auf die Kubatur der Gebäude wird für die Definition 'fensterlos' eine Mindestgröße von 50 m² Fassadenfläche ohne Fensteröffnungen angesetzt.

Weil für die Fassadenbegrünung entsprechende Wuchsbedingungen gegeben sein müssen, die bei einer Grenzbebauung regelmäßig nicht vorhanden sind, sind diese Fassaden von der verpflichtenden Fassadenbegrünung ausgenommen. Grundsätzlich wäre bei einer entsprechenden Einigung mit dem betroffenen Nachbarn eine Begrünung dennoch aber wünschenswert.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen eine starke räumliche Wirkung erzielen können, wird deren Anordnung in Bezug auf das jeweilige Gebäude so beschränkt, dass sie sich nicht in vollem Umfang auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Weil die negativen Auswirkungen in besonderem Maße auch für besondere Formen von Außenwerbung gilt, wenn sie auf extreme Fernwirkung ausgerichtet sind, wird hierzu ein genereller Ausschluss formuliert.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall repräsentativ für die Projektträgerin. Dieser erhöhte Anspruch an die Gestaltung der Außenanlagen lässt sich am Bestand gut erkennen. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft wird neben dem Ensemble der Gebäude geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch durch die unterschiedliche Bepflanzung, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (verschiedene Plattenbeläge, Blumenbeete) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene Akzente setzen. Die Projektträgerin beabsichtigt, diesen Qualitätsmaßstab auch an die zukünftige Freiflächengestaltung anzulegen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung zu sichern.

Der im rückwärtigen Bereich des Hotels nach Errichtung des neuen Tagungsraumes verbleibende Freiflächenanteil wird überschlägig rund 2.400 bis 2.500 m² betragen. Der Bebauungsplan setzt insgesamt einen Mindestanteil von 20 % gärtnerisch gestalteter Grundstücksfläche fest. Auf der Grundlage der Vorgaben für die Freiflächengestaltung (je 200 m² Freifläche) sind mindestens 12 Bäume (mittelkronige Laubbäume) zu pflanzen.

Die Maßnahmen kommen der Aufenthaltsqualität zugute und sollen langfristig auch - zumindest in geringem Umfang - positive Effekte für das Stadtklima erzeugen. Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen. Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades mit einer im zentralen Bereich fehlenden tatsächlich offenen Fläche kann eine durchweg gärtnerische Gestaltung nicht großflächig realisiert werden. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an Vegetationsflä-

che zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung - insbesondere einer kompakten Eingrünung an den Rändern - zu kommen. Der vorgesehene Gebäude-Entwurf und die im rückwärtigen Bereich auf der südwestlichen Seite der Liegenschaftsfläche verbleibenden Flächen lassen auch Raum für eine gärtnerische Gestaltung.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Dabei kann auf die Ergebnisse der Umweltprüfung bzw. die Aussagen des Umweltberichts zurückgegriffen werden, welche im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I/24 erforderlich waren.

Der geplante Erweiterungsbau des Hotels soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für alle Umweltfaktoren von äußerst defizitären Bedingungen auszugehen ist.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Die stark verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.3) und des Planungszustands (in Kap. 4.3) dienen der Veranschaulichung.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild kaum aus, weil der Erweiterungsbau in der rückwärtigen Situation entstehen soll.

Der den Straßenraum der Raiffeisenstraße stark prägende und auch von Frankfurter Straße bzw. der Straße 'Am Auestadion' gut sichtbare großvolumige Baukörper des Hotels bleibt auf dieser Hauptansichtsseite unverändert. Dies gilt auch für die hier vorhandene Baumreihe.

Die bauliche Veränderung wird nur von einem sehr kleinen Teil der Bevölkerung wahrgenommen werden. Es sind in erster Linie die Hotelgäste bzw. Tagungsteilnehmer betroffen, die statt eines 'Blickes ins Freie' (Reduzierung des unbebauten gestalteten Außenraumes) zukünftig gegen eine Gebäudefassade bzw. auf ein begrüntes Dach gucken werden. Für die Nutzer der benachbarten Grundstücke rückt die - jedoch nur eingeschossige - Bebauung dann auf einem längeren Abschnitt an die Grundstücksgrenze heran.

Es ist vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Grundstücksrandbereich zu ersetzen. Damit soll zumindest langfristig und in veränderter Ausprägung weiterhin eine attraktive Kulisse auf der Hotelrückseite erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung sind bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz der Veränderung des gewohnten Erscheinungsbildes vor allem deswegen vertretbar, weil hiervon nur ein sehr kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und zudem mit der vergleichsweise geringen Höhenentwicklung die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in angemessener Form Berücksichtigung findet.

Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Eine Beeinträchtigung von Wohnverhältnissen - abgesehen vom temporären zeitlich begrenzten Wohnen im Hotel - kann ausgeschlossen werden, da sich in der unmittelbaren Umgebung keine Wohngebäude befinden, die von der Planung betroffen sein könnten. Direkte Auswirkungen des in Hinterlieger-Situation entstehenden Anbaus auf die Bebauung an der Frankfurter Straße oder an der Heckerswiesenstraße können weitgehend ausgeschlossen werden.

Die ergänzende Bebauung in der Nachbarschaft zu den gewerblichen Strukturen beeinflusst ausschließlich die hiermit verbundenen Arbeitsplatzbedingungen. Der vorgesehene Neubau führt jedoch in der geplanten Position auf-

grund der Gebäudehöhe in Bezug auf das Gelände voraussichtlich nur zu einer sehr geringen Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen.

Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck - dies betrifft vor allem die Hotelgäste und das Personal. Ansonsten werden durch das Neubauvorhaben keine erheblichen und allenfalls nur geringe nachteilige Auswirkungen erwartet.

Das Hotel ist in annähernd gleichem Umfang auch heute schon am Standort vorhanden, so dass auch die mit dem laufenden Betrieb verbundenen Störfaktoren für umgebende Nutzungen - hier sind vor allem der morgendliche und der abendliche Verkehr zu nennen - vom Grundsatz her bereits bestehen. Zur weiteren Analyse der Lärmbelastung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I/24 ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Kap. 2.7).

Neben der - die Tiefgaragenanbindung betreffenden - planungsrechtlichen Anpassung an den Bestand sind in Folge der Aufstockung der Tagungskapazitäten eine erhöhte Auslastung der vorhandenen Stellplätze und somit auch eine Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten. Die veränderte Lärmsituation am vorhandenen Parkhaus ist daher im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schließung der Südostfassade) durch ein Gutachten neu zu bewerten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können weder die verkehrliche Bedeutung noch die hieraus resultierende Lärmsituation oder die lufthygienische Situation der Frankfurter Straße und der Straße 'Am Auestadion' in Frage gestellt werden. Hieraus leitet sich eventuell - zu prüfen im weiteren Verfahren - ein Erfordernis für Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

Das Vorhaben soll zu einer langfristigen Sicherung des Hotelbetriebes am Standort beitragen. Dies ist auch als positive Perspektive für die Beschäftigten des Hotels zu werten. Außerdem ist anzunehmen, dass sich für die Hotel- und Tagungsgäste die Aufenthaltsqualität im Hotel verbessern wird.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der Beeinträchtigungen für die nahe gelegenen Nachbarnutzungen (mehr Verkehrsbewegungen) und trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seinem für einen Hotelbetrieb typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad in Verbindung mit dem intensiven Nutzungsdruck (in Bezug auf die Freiflächen) führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen Wert für Fauna und Flora hat bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bietet.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering eingestuft. Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der sich in nördlicher und östlicher Richtung anschließenden Flächen 'Park Schönfeld' und 'Karlsaue' sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignetere Flächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung als auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung des neuen Tagungsraumes nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn der weiterhin verbleibende - nach Südwesten orientierte - Grundstücksteil noch ein paar zusätzliche (mindestens mittelkronige) Bäume erhält. Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebau-

ungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen im Randbereich des Vorhabengrundstücks kompensiert werden kann.

Die vorgesehene extensive Dach- bzw. Fassadenbegrünung ist in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.400 m², davon sind im Bestand bereits ca. 7.250 m² (entspricht ca. 60%) durch die Grundfläche des Hotels belegt. Nur etwa 20 % sind als unversiegelte Fläche zu werten. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden nochmals ca. 500 m² bebaut. Der Versiegelungsgrad wird sich - absolut betrachtet - somit erneut erhöhen und muss als eine weitere Verschlechterung des Status quo bewertet werden. Das relative Maß der Versiegelung bleibt annähernd gleich, weil sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches auch die maßgebliche Bezugsfläche ändert.

Zu berücksichtigen bleibt darüber hinaus dass im Plangebiet insgesamt aber auch in der durch das Vorhaben beanspruchten Fläche aufgrund der anthropogenen Überformung die natürlichen Bodenfunktionen ohnehin nur noch eingeschränkt vorhanden sind.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- die insgesamt mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche haben eine flächensparende Anordnung zur Folge
- die Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration in einer Tiefgarage unter dem Gebäude (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei

- mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in geringem Umfang auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Der hohe Versiegelungsgrad der Liegenschaft bedingt auch heute schon eine massive Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten. Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden einen Beitrag zur Minimierung der negativen Folgen leisten können.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte bereits als Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (vgl. Kap. 3.3).

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad noch mal eine geringe Verschlechterung zum Status quo darstellen. Der geplante Anbau wird die Bau-masse des vorhandenen Hotelkomplexes mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) zwar erweitern, wird aber durch die Positionierung 'im Schatten' der vorhandenen Gebäude die Situation nicht mehr wesentlich verschlechtern können.

Das Vorhaben hat wegen des geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder die nahe gelegenen Frischluftleitbahnen 'Park Schönfeld' und 'Karlsaue' betroffen.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame negative Auswirkungen jedoch nicht auszuschließen, auch wenn durch die festgesetzte Dach- bzw. Fassadenbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Kompensation erreicht wird.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter stadt-ökologischen Gesichtspunkten ohnehin geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen. Bei der Betrachtung ist als sicher anzunehmen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens ebenfalls nicht zu einer positiven Entwicklung der betroffenen Umweltfaktoren führen würde.

Unter Berücksichtigung der architektonischen Vorgaben und der funktionalen Zusammenhänge, die sich aus dem Bestand ergeben, und der zur Verfügung stehenden Fläche kommen grundsätzlich andere bauliche Lösungen für eine Erhöhung der Tagungsraumkapazitäten nicht in Betracht.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene weitere Intensivierung der Nutzung (Hotel mit wachsendem Tagungsbetrieb) sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung vom öffentlichen Straßenraum (Raiffeisenstraße, Knorrstraße, Frankfurter Straße) kaum wahrnehmbar und fast ausschließlich für die rückwärtige Situation von Bedeutung. Auch für die direkt angrenzenden eher gewerblich geprägten Nutzungen ist die heranrückende eingeschossige Bebauung aufgrund der topografischen Situation (Einbinden des Gebäudes im Gelände) unproblematisch.

Auch sind keine erheblichen oder allenfalls nur geringe nachteilige Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation zu erwarten. Vielmehr soll das geplante Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Hotelbetriebes leisten und trägt damit zur Arbeitsplatzsicherheit der hier Beschäftigten bei. Die von dem konkreten Vorhaben ausgehende Veränderung der Pkw-Ströme führt einerseits in geringem Umfang zu einer Steigerung der Lärmbelastung, wird sich aber vermutlich kaum darstellen lassen. Die verkehrsbedingten Auswirkungen in Bezug auf die lufthygienische Situation können vernachlässigt werden.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen andererseits mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen können kurz- bis mittelfristig die durch den Eingriff in den Gehölzbestand entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form überwunden werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden langfristig ein für die Tiere annähernd gleichwertiges Vegetationsangebot darstellen.

Die durch die Bauleitplanung fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Sinne eines Monitorings

hat die Überwachung der Umsetzung durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel zu erfolgen.

Fazit:

Grundsätzlich ist die geplante bauliche Erweiterung am schon bestehenden Standort mit den positiven Effekten für die hier Beschäftigten einerseits und die Übernachtungsgäste und Tagungsteilnehmer andererseits insgesamt zu begrüßen. Dies gilt insbesondere, weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen ist.

Die aus einer möglichen Verkehrszunahme resultierenden negativen Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit wie auch die mit der steigenden Versiegelung verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' sind gering und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Weiterentwicklung vertretbar.

7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Projektträgerin (La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH) direkt verfügbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die Projektträgerin plant im Herbst 2014 mit der baulichen Realisierung zu beginnen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Projektträgerin. Die Projektträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen. Hierzu sind neben Begrünungsmaßnahmen insbesondere auch bauliche Maßnahmen zu rechnen, die sich aus der umsetzungsbedingt notwendigen Anpassung des Entwässerungskanals bzw. der Revisionschächte im Bereich des geplanten Neubauvorhabens ergeben.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

8. Verfahren

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

16.04.2014	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Träger öffentl. Belange
10.06.2014	Information Ortsbeirat 'Südstadt'
15.09.2014	Aufstellungsbeschluss
15.09.2014	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
29.09.2014 bis 31.10.2014	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
-----	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I, S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl., S. 458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

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, den 10.02.2015

Kassel, den 09.02.2015

gez. Mohr

gez. Möller

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

(Planverfasser)

