

## **Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr**

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr  
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:  
Büro der  
Stadtverordnetenversammlung  
Rathaus, 34112 Kassel

Auskunft erteilt:  
Frau Spangenberg  
Tel. 05 61/7 87-12 25  
Fax 05 61/7 87-21 82  
E-Mail:  
elisabeth.spangenberg@stadt-  
kassel.de

Kassel, 26.05.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **34.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 04.06.2009, 17.00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

### **Tagesordnung:**

- 1. Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)"  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.2009  
Bericht des Magistrats  
101.16.1296**
- 2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1272 - \*)**
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1273 - \*)**

4. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41 "Germaniastraße/Goethestraße" (Aufstellungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1311 -
5. **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude"**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1312 -
6. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1313 -
7. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Aufstellungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1314 -
8. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.1327 -
9. **Entgeltfreie ÖPNV-Nutzung für Kinder unter 6 Jahren**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.16.1301 -
10. **Kurzstreckenticket Regiotram**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.16.1319 -
11. **Umbau Friedrich-Ebert-Straße Ost I**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.16.1320 -

12. **Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten**

Antrag der Fraktion B90/Grüne

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Gernot Rönz

- 101.16.1337 -

13. **Programm "Aktive Kernbereiche"**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Gernot Rönz

- 101.16.1340 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg  
Vorsitzender

**\*) Die Vorlage erhielten Sie bereit mit der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 30. April 2009.**

## **Niederschrift**

über die 34. öffentliche Sitzung  
**des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr**  
am Donnerstag, 04.06.2009, 17.00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

**Anwesende:** Siehe Anwesenheitsliste  
(Bestandteil der Niederschrift)

### **Tagesordnung:**

1. Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)"  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.2009  
Bericht des Magistrats  
101.16.1296
2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ 101.16.1272
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ 101.16.1273  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41 "Germaniastraße/Goethestraße" (Aufstellungsbeschluss) 101.16.1311
5. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude" 101.16.1312
6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude" 101.16.1313  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Aufstellungsbeschluss) 101.16.1314
8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungsbeschluss) 101.16.1327
9. Entgeltfreie ÖPNV-Nutzung für Kinder unter 6 Jahren 101.16.1301
10. Kurzstreckenticket Regiotram 101.16.1319
11. Umbau Friedrich-Ebert-Straße Ost I 101.16.1320
12. Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten 101.16.1337
13. Programm "Aktive Kernbereiche" 101.16.1340

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 26.05.2009 ordnungsgemäß einberufene 34. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## **Zur Tagesordnung**

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg fest, dass der

**Tagesordnungspunkt 11,  
Umbau Friedrich-Ebert-Straße Ost I, Antrag der CDU-Fraktion,  
101.16.1320**

auf Bitten des Stadtverordneten Rönz, Fraktion B90/Grüne, wegen Beratungsbedarfs von der heutigen Tagesordnung **abgesetzt** und in der nächsten Sitzung behandelt wird.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen, so dass Vorsitzender Spitzenberg die Tagesordnung in der geänderten Form feststellt.

- 1. Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)"  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.2009  
Bericht des Magistrats  
101.16.1296**

## **Beschluss**

Der Magistrat wird aufgefordert, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr über das „Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements (VMMS)“ zu berichten.

Sachgebietsleiter Noll, Sachgebiet Verkehrssteuerung des Straßenverkehrsamtes, gibt einen kurzen Sachstandsbericht ab.

Sich anschließende Fragen der Ausschussmitglieder werden von Stadtbaurat Witte, Amtsleiter Polzin, Straßenverkehrsamt, und Sachgebietsleiter Noll beantwortet. Stadtbaurat Witte sagt auf Nachfrage des Stadtverordneten Beig, Fraktion B90/Grüne, eine detaillierte Kostenübersicht im Vergleich zum Nichteinsatz von Fördermitteln zu.

Vorsitzender Spitzenberg erklärt den Tagesordnungspunkt für erledigt.

## **Zur Kenntnis genommen**

**2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“**

Vorlage des Magistrats  
- 101.16.1272 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Silberbornstraße 26 zwischen Herrn Helmut Bringmann und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Amtsleiter Spangenberg, Amt Stadtplanung und Bauaufsicht, beantwortet eine noch offene Frage des Stadtverordneten Beig, Fraktion B90/Grüne, aus der letzten Sitzung bezüglich der Verschiebung des Baufensters nach Süden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“, 101.16.1272, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

**3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75  
„Silberbornstraße 26“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.1273 -**

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch) für das Grundstück Silberbornstraße 26 im Baublock zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße wird zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Den erneut vorgetragenen Anregungen einer Privatperson wird nicht entsprochen.

Aus redaktionellen Gründen wird in den Festsetzungen durch Text 1.4 der Satz „Im WR sind maximal 2 WE zulässig“ ersetzt durch den Satz „Im WR sind auf dem rückwärtigen Grundstücksteil maximal 2 WE zulässig“.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ wird als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1273, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kalb

**4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41  
"Germaniastraße/Goethestraße" (Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.16.1311 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Germaniastraße, Lassallestraße und Goethestraße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Blockbebauung durch ein Bauvorhaben mit einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung (Dienstleistung, Praxen) zu ergänzen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41 "Germaniastraße/Goethestraße" (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1311, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

- 5. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude"**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.1312 -

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Erweiterung des „Hotel Gude“ auf dem Grundstück Frankfurter Straße 299 zwischen Herrn Ralf Gude und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung:  
Enthaltung:  
den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude", 101.16.1312, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

## **6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1313 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beidseitig der Straße Wartekuppe wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung des Hotel „Gude“ in Kassel Niederzwehren.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Den Anregungen Ziffer 1 - 3, die während der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes eingegangen sind, wird teilweise entsprochen (s. Anlage 2).

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

- Die Stellplatzfläche St1 wird an den schallschutztechnisch relevanten Stellen vermaßt (redaktionelle Änderung).

- Die Festsetzung durch Text Nr. 3.2 wird durch den Text:

„Auf der Fläche für Stellplätze (St1) dürfen für An- und Abfahrten in den Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) höchstens 31 Stellplätze zur Verfügung stehen“ ersetzt.

- Unter Rechtsgrundlagen wird der letzte Satz ersetzt durch:

„Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung“.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

- Unter Punkt 2.2 (Schutzgebiete) wird Punkt 2.2.2 wie folgt ergänzt:

„Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet: Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des mit Anordnung vom 25.03.1970 amtlich festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Neue Mühle“ und „Tränkeweg“ sowie 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“. Der 1. Satz :“Das Plangebiet ... wird gestrichen“.

- Unter Punkt 2.3.2 (Baumschutzsatzung) entfällt der 2. Satz.

- Punkt Nr. 2.4 (Schalltechnisches Gutachten, Seite 8, vorletzter Satz) wird wie folgt geändert:  
„Zur Nachtzeit dürfen maximal 31 Stellplätze im Bereich St1 für An- und Abfahrten genutzt werden.“ Das Schreiben des Gutachters vom 14.08.2008 wird als Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens in die Anlage zur Begründung aufgenommen.

Punkt 5.2 wird wie folgt ersetzt:  
Auf der Fläche für Stellplätze (St1) dürfen für An- und Abfahrten in den Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) höchstens 31 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1313, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Oberbrunner

## 7. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1314 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Hafenbrücke, Schützenstraße, Weserstraße und Finkenherd /Fulda soll gemäß § 30 Baugesetzbuch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer Naherholungsnutzung inklusive Fuß-/Radwegeverbindung entlang der Fulda und Renaturierung der Ahna sowie die Sicherstellung einer geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Kinderbauernhofes.“

Amtsleiter Spangenberg, Amt Stadtplanung und Bauaufsicht, begründet die Vorlage des Magistrats.

Nach kurzer Aussprache sagt Stadtbaurat Witte auf Anregung des Stadtverordneten Oberbrunner, FDP-Fraktion, zu, in der

#### **Erläuterung (Anlage 1), 1. Absatz, ab 8. Zeile**

den Satz

*„Der Ankauf wird zum Teil dadurch erschwert, dass hier seitens der Eigentümer noch mit einer späteren Bebaubarkeit und damit einem relativ hohen Grundstückswert spekuliert wird.“*

wie folgt zu ändern:

*„Der Ankauf wird zum Teil dadurch erschwert, dass hier seitens der Eigentümer noch **von** einer späteren Bebaubarkeit und damit einem relativ hohen Grundstückswert **ausgegangen** wird.“*

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1314, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Dr. Junker-John

**8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“  
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.16.1327 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe zwischen Baunsbergstraße, Heideweg und verlängertem Werraweg (Fußweg) soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.“

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer derzeitigen Fläche mit Verkehrsgrün für eine Bebauung.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach ausführlicher Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke.ASG  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1327, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

## **9. Entgeltfreie ÖPNV-Nutzung für Kinder unter 6 Jahren**

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.16.1301 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit dem Nordhessischen Verkehrs-Verbund (NVV) Gespräche mit dem Ziel zu führen, die entgeltfreie Beförderung aller Kinder unter 6 Jahren in den Tarifbestimmungen festzuschreiben.

Stadtverordneter Kalb begründet den Antrag der CDU-Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der CDU-Fraktion betr. Entgeltfreie ÖPNV-Nutzung für Kinder unter 6 Jahren, 101.16.1301, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rönz

## **10. Kurzstreckenticket Regiotram**

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.16.1319 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit dem Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) in Verhandlungen zu treten, um ähnlich dem Kurzstreckenticket für Busse und Bahnen der KVG eine solche Möglichkeit für die Regiotram einzurichten.

Gleichzeitig soll der Magistrat Verhandlungen mit dem NVV mit dem Ziel des Erhalts der Stabilität der Fahrpreise für die nächsten Jahre aufnehmen.

Stadtverordneter Kalb begründet den Antrag der CDU-Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der CDU-Fraktion betr. Kurzstreckenticket Regiotram, 101.16.1319, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

## **11. Umbau Friedrich-Ebert-Straße Ost I**

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.16.1320 -

### **Abgesetzt**

## 12. Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten

Antrag der Fraktion B90/Grüne  
- 101.16.1337 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, sich am bundesweiten Modellversuch „Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu beteiligen. Unabhängig von der Berücksichtigung der Bewerbung soll in Kassel in Kooperation mit der KVG und dem NVV ein Fahrradverleihsystem installiert werden.

Stadtverordneter Rönz begründet den Antrag der Fraktion B90/Grüne, den er in der nachfolgenden Aussprache auf Vorschlag der Stadtverordneten Dr. Junker-John, SPD-Fraktion, wie folgt ändert:

#### ➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, sich am bundesweiten Modellversuch „Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu beteiligen. Unabhängig von der Berücksichtigung der Bewerbung **sollen** in Kassel **vorhandene Fahrradverleihsysteme attraktiver ausgestaltet werden.**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der Fraktion B90/Grüne betr. Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten, 101.16.1337, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Oberbrunner

### **13. Programm "Aktive Kernbereiche"**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
- 101.16.1340 -

#### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, über den aktuellen Sachstand zum Programm "Aktive Kernbereiche" sowie die aktuellen Planungen zur Friedrich-Ebert-Straße im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zu berichten.

Stadtverordneter Rönz, Fraktion B90/Grüne, begründet den gemeinsamen Antrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

#### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Programm "Aktive Kernbereiche", 101.16.1340, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Merz

**Ende der Sitzung:** 18.40 Uhr

Alfons Spitzenberg  
Vorsitzender

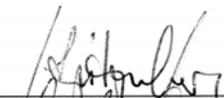
Elisabeth Spangenberg  
Schriftführerin

## Anwesenheitsliste

zur 35. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung und Verkehr am  
**Donnerstag, 04.06.2009, 17.00 Uhr**  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

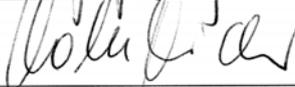
### Mitglieder

Alfons Spitzenberg, CDU  
Vorsitzender



---

Volker Zeidler, SPD  
1. Stellvertretender Vorsitzender



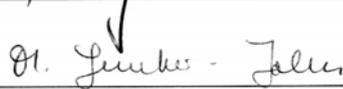
---

Dieter Beig, B90/Grüne  
2. Stellvertretender Vorsitzender



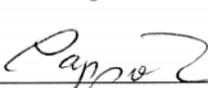
---

Dr. Monika Junker-John, SPD  
Mitglied



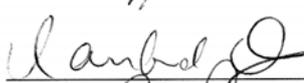
---

Ellen Lappöhn, SPD  
Mitglied



---

Manfred Merz, SPD  
Mitglied



---

Wolfgang Rudolph, SPD  
Mitglied



---

Dominique Kalb, CDU  
Mitglied



---

Wolfram Kieselbach, CDU  
Mitglied



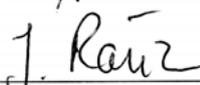
---

Lutz Schmidt, CDU  
Mitglied



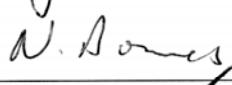
---

Gernot Rönz, B90/Grüne  
Mitglied



---

Norbert Domes, Kasseler Linke.ASG  
Mitglied



---

André Lippert, FDP  
Mitglied



---

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Bernd Wolfgang Häfner, FWG  
Stadtverordneter

\_\_\_\_\_

Nuray Yildirim, AUF Kassel  
Stadtverordnete

\_\_\_\_\_

Pasquale Malva,  
Vertreter des Ausländerbeirates

*Malva*  
\_\_\_\_\_

**Magistrat**

Norbert Witte, CDU  
Stadtbaurat

*Witte*  
\_\_\_\_\_

**Schriftführung**

Elisabeth Spangenberg,  
Schriftführerin

*Spangenberg*  
\_\_\_\_\_

**Verwaltung/Gäste**

*Stadtplanung + Baurechtsamt*

*Spangenberg*  
*PS*  
\_\_\_\_\_

*PP-NH Dir. VS*  
\_\_\_\_\_

*Bernd Walter 16-AR*  
\_\_\_\_\_

*Bernd Walter*  
\_\_\_\_\_

*- Straßenverkehrsamt*  
\_\_\_\_\_

*Lehndahl*  
\_\_\_\_\_

*-||-*  
\_\_\_\_\_

*voll*  
\_\_\_\_\_

*-||-*  
\_\_\_\_\_

*POZZIN*  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1272

Kassel, 23.03.2009

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Silberbornstraße 26 zwischen Herrn Helmut Bringmann und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

**Begründung:**

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 23.03.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag (Anlage 2) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“**

### **E r l ä u t e r u n g**

#### **1. Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück Silberbornstraße 26 liegt im Block zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße. Beurteilungsgrundlage für eine Bebauung ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche aus

Im gesamten Blockinnenbereich gibt es nur eine rückwärtige Bebauung! Damit gibt es im Sinne §34 BauGB keinen Berufungsfall.

Eine Bauvoranfrage zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks wurde aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Das Regierungspräsidium in Kassel hat in einem Widerspruchsverfahren die ablehnende Haltung der Stadt bestätigt und eine Bebauung, ohne vorher Planungsrecht zu schaffen, untersagt.

Ein Bebauungsplan wird gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. November 2007 aufgestellt.

#### **2. Bestandsanalyse**

Das Grundstück Silberbornstraße 26 ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das auf der östlichen Grenze mit dem Gebäude Silberbornstraße 24 deckungsgleich angebaut ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 48 Grad.

Der gesamte Block Silberbornstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Am Donarbrunnen und Wilhelm-Busch-Straße ist bebaut mit in der Regel zweigeschossigen Wohngebäuden.

#### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Silberbornstraße 26.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten (WE).

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Gem. § 12 (1) Satz 1 Baugesetzbuch ist dazu ein Durchführungsvertrag erforderlich. Der Durchführungsvertrag ist mit dem Investor abgestimmt und in der Anlage beigefügt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 10. Februar 2009

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“**

zwischen

der Stadt Kassel  
vertreten durch den Magistrat  
Obere Königsstraße 8  
34112 Kassel

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

Herrn  
Helmut Bringmann  
Wilhelmshöher Straße 28  
34225 Baunatal

- nachstehend Grundstückseigentümer genannt -

### **§ 1 Gegenstand und Ziel**

Auf Antrag des Grundstückseigentümers vom 13.07.2007 soll für das Grundstück „Silberbornstraße 26“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Planungsrechtliche Absicherung einer Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten.

Das geplante Bauvorhaben muss bis zum Dezember 2014 durchgeführt worden sein.

### **§ 2 Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2007 beschlossen, für das Grundstück „Silberbornstraße 26“ den Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Planungsrechtliche Absicherung einer Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Die Stadt Kassel führt alle erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Beschluss und Inkrafttreten nach § 10 BauGB durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die der §§ 3 und 4 BauGB, sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) BauGB.

Der Vertragspartner legt seinerseits - in enger Abstimmung und auf Verlangen der Stadt Kassel - die für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes erforderlichen Gutachten vor.

Die Übernahme der Kosten durch den Vertragspartner für die oben angeführten Gutachten ist unabhängig vom Erfolg der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

### **§ 3 Kostenträger**

Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

### **§ 4 Wirksamkeit des Vertrages**

Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt.

Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Wirksamkeit der Schriftform.

Kassel, den  
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den  
Stadt Kassel - Magistrat

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Norbert Witte  
Stadtbaurat

Kassel, den

Helmut Bringmann  
Grundstückseigentümer

Vorlage-Nr. 101.16.1273

Kassel, 23.03.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75  
„Silberbornstraße 26“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch) für das Grundstück Silberbornstraße 26 im Baublock zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße wird zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Den erneut vorgetragenen Anregungen einer Privatperson wird nicht entsprochen.

Aus redaktionellen Gründen wird in den Festsetzungen durch Text 1.4 der Satz „Im WR sind maximal 2 WE zulässig“ ersetzt durch den Satz „Im WR sind auf dem rückwärtigen Grundstücksteil maximal 2 WE zulässig“.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ wird als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

Der Ortsbeirat Niederzwehren hat der Vorlage in seiner Sitzung am 17.02.2009 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 23.03.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**E r l ä u t e r u n g**

**1. Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück Silberbornstraße 26 liegt im Block zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße. Beurteilungsgrundlage für eine Bebauung ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche aus

Im gesamten Blockinnenbereich gibt es nur eine rückwärtige Bebauung! Damit gibt es im Sinne §34 BauGB keinen Berufungsfall.

Eine Bauvoranfrage zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks wurde aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Das Regierungspräsidium in Kassel hat in einem Widerspruchsverfahren die ablehnende Haltung der Stadt bestätigt und eine Bebauung, ohne vorher Planungsrecht zu schaffen, untersagt.

Ein Bebauungsplan soll nun aufgestellt werden.

**2. Bestandsanalyse**

Das Grundstück Silberbornstraße 26 ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das auf der östlichen Grenze mit dem Gebäude Silberbornstraße 24 deckungsgleich angebaut ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 48 Grad.

Der gesamte Block Silberbornstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Am Donarbrunnen und Wilhelm-Busch-Straße ist bebaut mit in der Regel zweigeschossigen Wohngebäuden.

**3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Silberbornstraße 26.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten (WE).

#### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05. November 2007 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Grundstückseigentümer hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. Er trägt die Kosten des Verfahrens. Die Verfahrensführung obliegt dem Amt Stadtplanung und Bauaufsicht.

Parallel zur Offenlage wurde die Ämter- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die 1. Offenlage sowie die Ämter- und Trägerbeteiligung fanden nach Ankündigung in der HNA Nr. 153 vom 3. Juli 2008 in der Zeit vom 14. Juli 2008 bis zum 15. August 2008 statt.

Während dieser Zeit wurden Anregungen von Privatpersonen und Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Die Berücksichtigung dieser Anregungen in den Festsetzungen durch Text und in der Begründung berührten teilweise die Grundzüge der Planung und bedingten eine erneute Offenlage.

Insbesondere wurden die Wohneinheiten für das rückwärtige Grundstück auf 2 WE begrenzt und die Ausnahmen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet, zur Entwässerung, zur Feuerwehrezufahrt und zur Artenliste in die Begründung und den Plan aufgenommen.

Die 2. Offenlage fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 237 vom 10. Oktober 2008 in der Zeit vom 20. - 31. Oktober 2008 statt.

Während dieser Zeit wurden die privaten Anregungen wiederholt, die bisher keine Berücksichtigung fanden.

Den Anregungen soll nicht entsprochen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nun dem Ortsbeirat zur Zustimmung und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 21. Januar 2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Mit Schreiben vom 10. August 2008 und vom 30. Oktober 2008 hat ein privater Einsender folgende Anregungen vorgetragen, denen bisher nicht entsprochen wurde.

**1.**

Ein gemäß Planungsrecht zulässiger Baukörper ist überdimensioniert und fügt sich nicht in die Umgebung ein.

**2.**

Die Baugrenzen müssen in südliche Richtung verschoben werden, damit ein Baukörper sein Grundstück nicht verschatten kann.

**3.**

Statt eines größeren Baukörpers sollten zwei kleinere und niedrigere Baukörper festgesetzt werden.

**Stellungnahme:**

**zu 1.**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsziffern mit Grundflächenzahl 0,25 und Geschossflächenzahl 0,4 entsprechen unter städtebaulichen (Gebietsstruktur), ökologischen (Nachverdichtung von Innenbereichen) und wirtschaftlichen Gesichtspunkten heutigen Erfordernissen an einem sparsamen Umgang mit Bauflächen und Natur, ohne dabei die Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen zu verletzen. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten und dem Ausschluss von ansonsten in einem Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzung, ist eine zweigeschossige Bebauung zu erwarten, wie sie in dem Quartier mehrfach vorhanden ist. Unter Einhaltung aller geltenden Rechtsbestimmungen, insbesondere der Abstandsflächenverordnung, werden die nachbarlichen Interessen gewahrt. Die Nutzungsziffern sollen in der vorliegenden Fassung beibehalten werden.

**zu 2.**

Die Lage der Baugrenze ist so gewählt, dass zunächst für das Grundstück selbst eine optimale Ausrichtung der Freiflächen nach Süden gewährleistet ist.

Gleichzeitig hat der Standort den Vorteil, dass das zukünftige Gebäude zu allen vorhandenen Wohnhäusern einen etwa gleichen Abstand hat und damit die aufgelockerte Struktur des Quartiers erhalten bleibt.

**zu 3.**

Sicher wären auch zwei Baukörper denkbar gewesen, was aber an der Baumasse insgesamt nichts geändert hätte.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Investor mit dem Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) in der jetzt vorliegenden Form an die Stadt herangetreten ist, muss diesen Planungszielen entsprochen werden, solange sie weder städtebaulichen Zielen, noch rechtlichen Vorgaben widersprechen.

Den Anregungen des Einsenders soll nicht entsprochen werden.

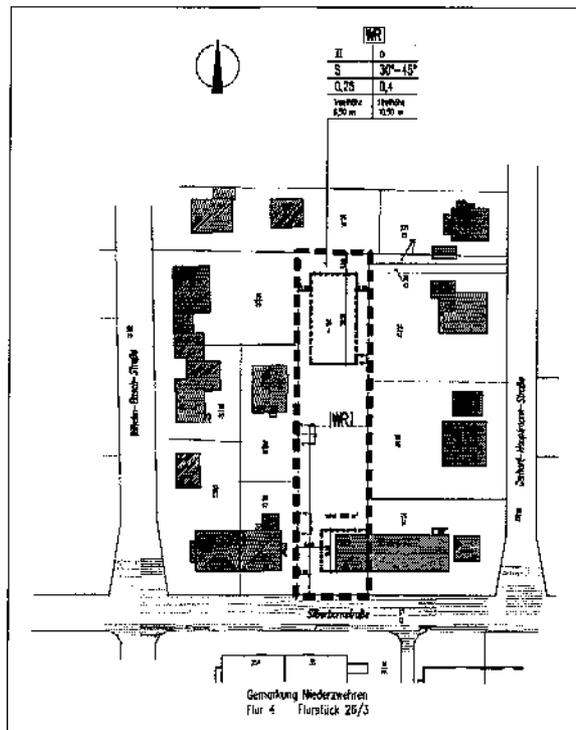
gez.

Spangenberg

Kassel, 20. Januar 2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der  
Stadt Kassel Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26"**  
KASSEL; NIEDERZWEHREN

Begründung



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemein</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziele des Vorhaben bezogenen B-Planes	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	3
2.1.1	Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Kassel	3
2.2	Schutzgebiete	3
2.2.1	Eintragungen als Kulturdenkmal	3
2.3	Satzungen	3
2.3.1	Stellplatzsatzung	3
2.3.2	Baumschutzsatzung	3
2.4	Gutachten und Hinweise	4
2.4.1	Bombenabwurfgebiet	4
2.4.2	Wasserwirtschaft	4
2.4.3	Abwasseranlage	4
2.4.4	Vorbeugender Brandschutz	4
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	<b>4</b>
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	4
3.2	Erschließung und Verkehr	4
<b>4.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des B-Planes</b>	<b>5</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Immissionsschutz	5
5.3	Landschaftsplanerische Festsetzungen	5

## **1. Allgemein**

### **1.1 Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen B-Planes**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 05.11.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII / 75 „Silberbornstr. 26“ beschlossen.

Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

### **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von 1479 qm gehört zum Stadtteil Niederzwehren, Flur 4, Flurstück 26/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstück Flurstück 26/38
- Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke 26/1; 26/42; 26/43; 26/15; 26/14
- Im Süden durch die Straßenparzelle der Silberbornstr. 67/12
- Im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 26/87; 26/96; 26/56

## **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung**

#### **2.1.1 Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Raum Kassel**

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

### **2.2 Schutzgebiete**

#### **2.2.1 Eintragungen als Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Hessen liegen nicht vor.**

### **2.3 Satzungen**

#### **2.3.1 Stellplatzsatzung**

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

#### **2.3.2 Baumschutzsatzung**

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

## **2.4 Gutachten und Hinweise**

### **2.4.1 Bombenabwurfgebiet**

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

Bei der genannten Fläche 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

### **2.4.2 Wasserwirtschaft**

Der geplante Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 (Äußere Zone) des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ der Thermalsolebad Kassel GmbH.

Bei der Planung ist § 4 Abs. 2 der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

### **2.4.3 Abwasseranlage**

Um eine max. 80 m lange Entwässerungsstrecke mit 2% Gefälle zu planen werden 1,60 m Höhenunterschied benötigt. Die Kanalsohle liegt 3,20 m tief ab OK-Silberbornstraße. Ein Gebäude ohne Unterkellerung kann problemlos anschließen. Ein Gebäude mit Unterkellerung wird eine Sockelhöhe von ca. 80 cm haben müssen um frei zu entwässern bzw. mit einer entspr. Hebeanlage entwässern können.

### **2.4.4 Vorbeugender Brandschutz**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.

Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8,00 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/-zufahrt).

Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

## **3. Städtebauliche Situation**

### **3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen**

#### **Stadträumliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Kassel an der Silberbornstrasse, eine ruhige Anliegerstrasse. Es liegt auf etwa 183 m ü. NN, ein ebenes Grundstück.

Das stadträumliche Umfeld ist geprägt durch eine 1-bis-2-geschossige Wohnbebauung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern deren Grundstücke gärtnerisch gepflegt sind.

### **3.2 Erschließung und Verkehr**

#### **ÖPNV**

Eine Bushaltestelle zur Kasseler Innenstadt befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Leuschnerstrasse – Gerhard-Hauptmann-Strasse.

Eine Straßenbahnhaltstelle zur Kasseler Innenstadt und nach Baunatal befindet sich an der Frankfurter Str., DEZ in einer Entfernung von ca. 500 m.

**Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist ein Vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser und Elektro erschlossen. Ein Fernwärmeanschluss existiert nicht.

Die Tiefe des Mischwasser-Kanals, DN 350, beträgt ca. 3,20 m ab OK-Silberbornstr.

**4. Planungsziele**

Der Eigentümer möchte sein rückwärtiges Grundstück veräußern um es der Bebauung eines max. 2-geschossigen Wohnhauses oder Doppelhauses zur Verfügung zu stellen.

**5. Festsetzungen des B-Planes****5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet vorgesehen.

WR – o – 0,25 – 0,40

Entsprechend dem Bestand wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO mit einer Ausnutzung von GRZ 0,25 und GFZ 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. 2 Vollgeschosse sind zulässig.

**5.2 Immissionsschutz**

Feuerungsanlagen

Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

**5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Festsetzungen nach § 9 [1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB .

**Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Es sind keine erhaltenswerten Bäume und Sträucher in dem Plangebiet vorhanden.

**Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen**

Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünfläche herzustellen.

**Oberflächenbefestigung**

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Bei den Neupflanzungen soll nachfolgende Pflanzliste berücksichtigt werden:

Pflanzliste:

**Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:**

Bäume I. und II. Ordnung:

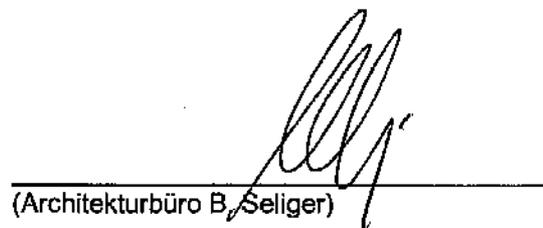
Acer campestre,	Feldahorn
Acer platanoides,	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus,	Bergahorn
Tilia cordata,	Winterlinde
Quercus robur,	Stieleiche

Sträucher u. Heckenpflanzen:	Acer campestre,	Feldahorn
	Carpinus betulus,	Hainbuche
	Corylus avellana,	Hasel
	Cornus sanguinea,	Hartriegel
	Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare,	Liguster
	Lonicera xylosteum,	Rote Heckenkirsche
	Ribes alpinum,	Berg-Johannisbeere
	Syringa vulgaris,	Flieder
Bodendeckende Gehölze und Stauden:	Geranium macrorrhizum,	Storchschnabel
	Hedera helix,	Efeu
	Hypericum calycinum,	Johanniskraut
	Lamium galeobdolon,	Goldnessel
	Pachysandra terminalis,	Schattengrün
Vinca minor,	Immergrün	
Kletterpflanzen:	Aristolochia durior,	Pfeifenwinde
	Hedera helix,	Efeu
	Hydrangea petiolaris,	Kletterhortensie
Arten für die extensive Dachbegrünung:	Bromus erectus,	Aufrechte Trespe
	Dianthus caesius,	Pfingsnelke
	Festuca ovina,	Schafschwingel
	Hieracium pilosella,	Kleines Habichtskraut
	Poa compressa,	Platthalm-Rispengras
	Sedum album,	Weißer Mauerpfeffer
	Sedum reflexum,	Felsen-Mauerpfeffer
	Sedum sexangulare,	Milder Mauerpfeffer
	Sedum spurium,	Kaukasus-Mauerpfeffer
	Sempervivum arachnoideum,	Hauswurz

aufgestellt:

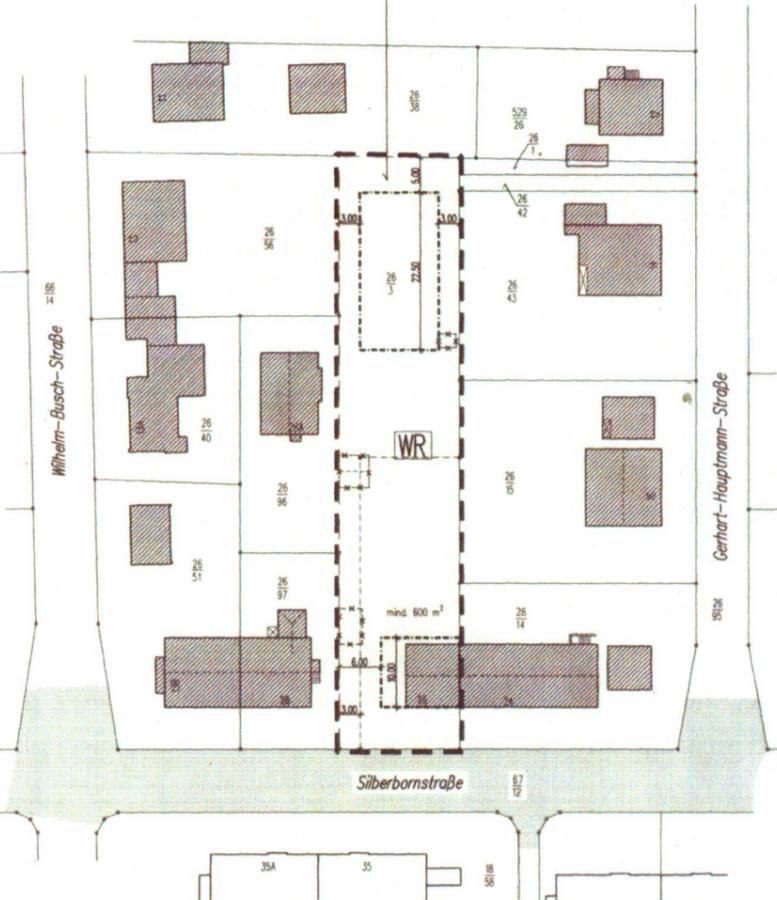
Schauenburg, den 08.10.2008.

  
 (Planungsamt Stadt Kassel)

  
 (Architekturbüro B. Seliger)



WR	
II	0
S	30°-45°
0,25	0,4
Trauhöhe 6,50 m	Firsthöhe 10,50 m



Gemarkung Niederzwehren  
Flur 4 Flurstück 26/3

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR** reines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0** Offene Bauweise (Einzel-/Doppelhausbebauung)
- S** Satteldach
- 30°-45°** Dachneigung
- 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude Bestand
- Strassenverkehrsflächen
- neue Grundstücksgrenze
- Abbruch baul. Nebenanlagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 reines Wohngebiet  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Aufnahmen gem. § 3, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 19 Abs. 4 BauNVO  
Im WR-Gebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.  
Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GFZ von 0,4 für Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen bis max. 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im B-Plan festgesetzt.
- 1.4 Wohneinheiten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im WR sind maximal 2 WE zulässig.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. 4 BauGB  
i. V.m. § 81 Abs. 4 HBO
1. Grundstücksgröße  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Als Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke werden 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. Höhen  
§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO  
Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern darf 10,50 m und die max. Trauhöhe 6,50 m über der natürlichen Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten.  
Die max. Sockelhöhe ist mit 80 cm festgelegt.
3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmeweise können Garagen, Stellplätze, Carports u. Nebenanlagen auf Grundstücksflächen südlich des Baufensters errichtet werden.
4. Grundstückszufahrten  
§ 9 Abs. 1 BauGB  
Die Grundstückszufahrt wird mit einer Zufahrtsbreite von 3,00 m entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze festgelegt.  
Beträgt die Entfernung zwischen der Erschließungsstraße (Silberbornstraße) zum Hauseingang mehr als 50 m ist die Zufahrt als Feuerwehrezufahrt für eine Belastung von 13 t, gem. DIN 14090 anzulegen.
5. Abfallbehälter  
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.
6. Einfriedungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
§ 6 (10) Satz 6 HBO  
Als Einfriedungen sind freiwachsende Laubholzhecken, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschen- drahtzäune oder Holzlatten-Zäune (Verhältnis Lattenbreite zu Zwischenraum max. 1:1) mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden. Die Bodenfreiheit der Zäune muß mindestens 10 cm betragen (Igeldurchlass).
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

### C. GRUNDORDERISCHE MASSNAHMEN

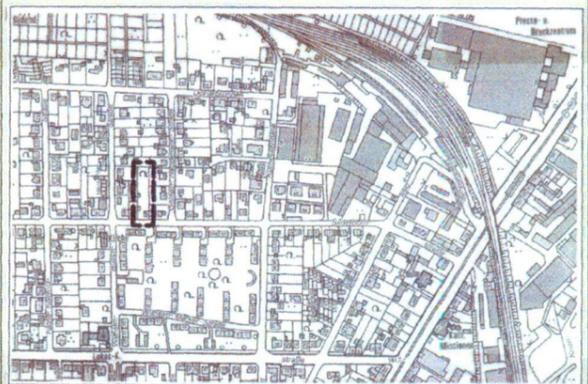
1. Oberflächenbefestigungen  
§ 8 Abs. 1 HBO 2002, i. V. mit § 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel  
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücks-Freiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.
2. Behandlung des Niederschlagswassers  
§ 42 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 HBO '02  
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.
3. Dachbegrünung  
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB  
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO '02 i.V.  
§ 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel  
Fläche und flach geneigte Dächer bis zu 5° (Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Arten für die Dachbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
4. Fassadenbegrünung  
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO  
Fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen. Arten für die Fassadenbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
5. Erhaltung von Bäumen und Gehölzflächen  
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB  
Zum Erhalt festgesetzte Bäume bzw. Gehölzflächen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Arten für die Baumpflanzung finden sich in der Artenliste.  
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, der ZTV-Baumpflege und entspr. der RAS LG 4 zu schützen.  
An zu erhaltenden Bäumen, die beschädigt oder deformiert sind, sind Baumpflegemaßnahmen durchzuführen.  
Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Nebenanlagen und Leitungen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, wenn sie nicht innerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume liegen.
6. Gestaltung der Freiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und mindestens 15 qm Laubgehölzflächen gemäß Artenliste in der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden.

### D. HINWEISE

1. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der unteren Wasserbehörde erteilt.
2. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, um Stauwasser zu vermeiden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Während der Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation (Verm. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, 29.04.2008	Aufgestellt, Kassel, 29.04.2008 Der Magistrat gez. Ortseifen Vermessungsdirektor	Stadtplanung und Bauaufsicht Baudirektor gez. Witte gez. Spangenberg
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB Kassel, 16.06.2008 Die Stadtverordnetenversammlung	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 Kassel, 03.07.2008 Der Magistrat gez. Witte	Stadtrat Baudirektor
Hot öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom 03.07.2008 Kassel, 18.08.2008 Stadtplanung und Bauaufsicht	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom Kassel, 03.07.2008 Der Magistrat	Stadtrat Baudirektor
Hot erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung	Stadtrat Baudirektor
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.06.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGR. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom 23.09.2004 (BGR. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat	Stadtrat Baudirektor

### ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5000



STADT KASSEL  
documenta-Stadt

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER STADT KASSEL Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26" KASSEL; NIEDERZWEHREN

Datum: geändert: 08.10.2008

Maßstab: 1:500

ARCHITEKTURBURO BARBARA SELIGER  
Architektin, Dipl.-Ing.

Planung Ausschreibung Bauleitung Bauberatung  
Tel. 05601 - 2527 Fax 05601 - 5104 Mobil: 0172 - 980 2370

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1311

Kassel, 20.04.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41  
"Germaniastraße/Goethestraße" (Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Germaniastraße, Lassallestraße und Goethestraße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Blockbebauung durch ein Bauvorhaben mit einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung (Dienstleistung, Praxen) zu ergänzen.“

**Begründung:**

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 20.04.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind als Anlagen beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41  
„Germaniastraße/Goethestraße“  
(Aufstellungsbeschluss)**

**E r l ä u t e r u n g**

Ein Investor hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um das Eckgrundstück Germaniastraße/Goethestraße mit einem gewerblich genutzten Gebäude zu bebauen.

Heute wird das ehemalige Tankstellengrundstück durch einen Gebrauchtwagenhandel genutzt. Mit dem Vorhaben soll diese Nutzung durch eine wohnverträgliche Nutzung wie Büros, Praxen etc. ersetzt werden. Der Stellplatzbedarf kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die künftige Baustruktur soll von Lage, Umfang und Erschließung her eine verträgliche Einheit mit der weitestgehend historischen Bebauung bilden. Das Vorhaben ist damit ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation im Vorderen Westen.

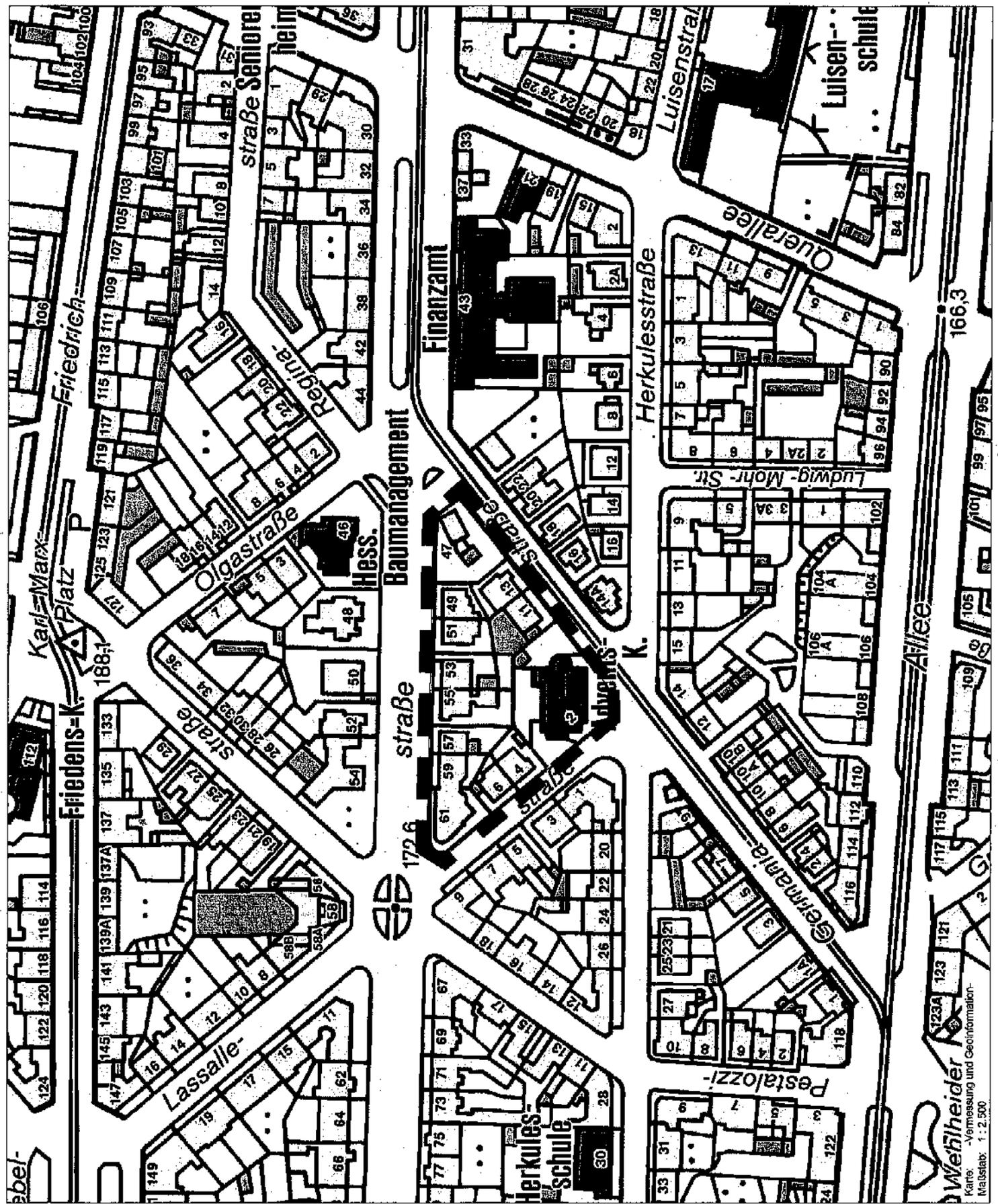
gez.  
Spangenberg

Kassel, 26.02.2009

Anlage 2

Aufstellungsbeschluss  
 Bebauungsplan  
 Nr. II / 41  
 "Germaniastraße/  
 Goethestraße"

Magistrat der Stadt Kassel  
 Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Baun  
 Stadtplanung und Bauaufsicht  
 Kassel, Februar 2009



Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1312

Kassel, 20.04.2009

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76  
"Hotel Gude"**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Erweiterung des „Hotel Gude“ auf dem Grundstück Frankfurter Straße 299 zwischen Herrn Ralf Gude und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

**Begründung:**

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 20.04.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und der städtebauliche Vertrag (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“**

### **Erläuterung**

Auf Antrag des Betreibers des Hotel Gude, Herrn Ralf Gude, vom 28. August 2007, sollte für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beidseitig der Straße Wartekuppe bis zur Straße „Auf der Leimenkaute“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da der Investor im Laufe des Verfahrens aus wirtschaftlichen Gründen die Investitionen auf unbestimmte Zeit verschieben muss, soll der Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zum Abschluss gebracht werden.

#### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die baulichen Anlagen müssen den zukünftigen Anforderungen des Hotelbetriebes Rechnung tragen. Das Hotel soll daher in seiner Kapazität erweitert werden und um verschiedene Funktionsbereiche wie einen Tagungstrakt, einen Wellness-Bereich und eine größere Empfangszone ergänzt werden.

Im Zuge der Erweiterung soll die gesamte Erschließung und technische Versorgung des Hotelbetriebs verbessert werden. Dies betrifft auch die Parksituation. Die bisher über das Grundstück verteilten Parkplätze sollen zu einer zentralen Parkanlage zusammengefasst werden.

Die in den letzten Jahrzehnten gewachsene und in mehreren Schritten erweiterte Hotelanlage soll in ihrer Gesamtfigur städtebaulich gebunden werden. Dazu sollen vor allem Erweiterungsaufbauten an den begrenzenden Straßenkanten eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung leisten und die Figur der öffentlichen Verkehrsräume verbessern.

#### **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt, die Planungskosten trägt der Investor. Die Finanzierung der Planungskosten wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 20. Februar 2009

## **Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“**

zwischen

der Stadt Kassel  
vertreten durch den Magistrat  
Obere Königsstraße 8  
34112 Kassel

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

Herrn  
Ralf Gude  
Frankfurter Straße 299  
34134 Kassel

- nachstehend Investor genannt -

### **§ 1 Gegenstand und Ziel**

Die baulichen Anlagen des Hotels müssen den zukünftigen Anforderungen eines Hotelbetriebes Rechnung tragen. Das Hotel soll daher in seiner Kapazität erweitert werden und um verschiedene Funktionsbereiche wie einen Tagungstrakt, einen Wellness-Bereich und eine größere Empfangszone ergänzt werden.

Im Zuge der Erweiterung soll die gesamte Erschließung und technische Versorgung des Hotelbetriebs verbessert werden. Dies betrifft auch die Parksituation.

Die in den letzten Jahrzehnten gewachsene und in mehreren Schritten erweiterte Hotelanlage soll in ihrer Gesamtfigur städtebaulich gebunden werden. Dazu sollen vor allem Erweiterungsaufbauten an den begrenzenden Straßenkanten eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung leisten und die Figur der öffentlichen Verkehrsräume verbessern.

### **§ 2 Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2007 beschlossen, für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beiderseits der Straße Wartekuppe den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Erweiterung des Hotels Gude (§ 1) planungsrechtlich abzusichern.

Die Stadt Kassel führt alle erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Beschluss und Inkrafttreten nach § 10 BauGB durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die der §§ 3 und 4 BauGB, sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) BauGB.

Der Vertragspartner legt seinerseits - in enger Abstimmung und auf Verlangen der Stadt Kassel - die für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes erforderlichen Gutachten vor. Hierbei handelt es sich insbesondere um ein Lärmgutachten. In das Lärmgutachten sind auch die anfallenden Verkehrslärmbelastungen durch den gesamten Andienungsverkehr einzurechnen.

Die Übernahme der Kosten durch den Vertragspartner für die oben angeführten Gutachten ist unabhängig vom Erfolg der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

### **§ 3 Kostenträger**

Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und ein Lärmgutachten zu tragen.

### **§ 4 Wirksamkeit des Vertrages**

Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt.

Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Wirksamkeit der Schriftform.

Kassel, den  
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den  
Stadt Kassel - Magistrat

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Norbert Witte  
Stadtbaurat

Kassel, den

Ralf Gude  
Investor

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 "Hotel Gude" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:      Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beidseitig der Straße Wartekuppe wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung des Hotel „Gude“ in Kassel Niederzwehren.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Den Anregungen Ziffer 1 - 3, die während der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes eingegangen sind, wird teilweise entsprochen (s. Anlage 2).

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

- Die Stellplatzfläche St1 wird an den schallschutztechnisch relevanten Stellen vermaßt (redaktionelle Änderung).
- Die Festsetzung durch Text Nr. 3.2 wird durch den Text:  
„Auf der Fläche für Stellplätze (St1) dürfen für An- und Abfahrten in den Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) höchstens 31 Stellplätze zur Verfügung stehen“ ersetzt.
- Unter Rechtsgrundlagen wird der letzte Satz ersetzt durch:  
„Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung“.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wird wie folgt geändert:
- Unter Punkt 2.2 (Schutzgebiete) wird Punkt 2.2.2 wie folgt ergänzt:  
„Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet: Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des mit Anordnung vom 25.03.1970 amtlich festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Neue Mühle“ und „Tränkeweg“ sowie 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“. Der 1. Satz :“Das Plangebiet ... wird gestrichen“.

- Unter Punkt 2.3.2 (Baumschutzsatzung) entfällt der 2. Satz.

- Punkt Nr. 2.4 (Schalltechnisches Gutachten, Seite 8, vorletzter Satz) wird wie folgt geändert:

„Zur Nachtzeit dürfen maximal 31 Stellplätze im Bereich St1 für An- und Abfahrten genutzt werden.“ Das Schreiben des Gutachters vom 14.08.2008 wird als Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens in die Anlage zur Begründung aufgenommen.

Punkt 5.2 wird wie folgt ersetzt:

Auf der Fläche für Stellplätze (St1) dürfen für An- und Abfahrten in den Nachtstunden (22:00 - 06:00 Uhr) höchstens 31 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.“

### **Begründung:**

Der Ortsbeirat Niederrzwehren hat der Vorlage in seiner Sitzung am 20.10.2008 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 20.04.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), der Bericht über die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Anlage 3), die Begründung (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)****E r l ä u t e r u n g**

Auf Antrag des Betreibers des Hotel Gude, Herrn Ralf Gude, vom 28. August 2007, sollte für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beidseitig der Straße Wartekuppe bis zur Straße „Auf der Leimenkaute“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da der Investor im Laufe des Verfahrens aus wirtschaftlichen Gründen die Investitionen auf unbestimmte Zeit verschieben muss, soll der Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zum Abschluss gebracht werden.

**1.           Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft des Hotelbetriebes**

Die baulichen Anlagen müssen den zukünftigen Anforderungen des Hotelbetriebes Rechnung tragen. Das Hotel soll daher in seiner Kapazität erweitert werden und um verschiedene Funktionsbereiche wie einen Tagungstrakt, einen Wellness-Bereich und eine größere Empfangszone ergänzt werden.

**2.           Verbesserung der Infrastruktur**

Im Zuge der Erweiterung soll die gesamte Erschließung und technische Versorgung des Hotelbetriebs verbessert werden. Dies betrifft auch die Parksituation. Die bisher über das Grundstück verteilten Parkplätze sollen zu einer zentralen Parkanlage zusammengefasst werden.

**3.           Städtebauliche Arrondierung**

Die in den letzten Jahrzehnten gewachsene und in mehreren Schritten erweiterte Hotelanlage soll in ihrer Gesamtfigur städtebaulich gebunden werden. Dazu sollen vor allem Erweiterungsaufbauten an den begrenzenden Straßenkanten eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung leisten und die Figur der öffentlichen Verkehrsräume verbessern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt, die Planungskosten trägt der Investor.

**4.           Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 7. Februar im Ortsteil durchgeführt. Das Ergebnis ist in einem Vermerk (s. Anhang) festgehalten.

## 5. Behandlung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Sowohl in der Bürgerbeteiligung am 7. Februar 2008 als auch in einem Schreiben vom 9. Februar 2008 haben die Einwender ihre ablehnende Haltung zu dem viergeschossigen Neubau bekundet. Sie schlagen als direkt betroffene Nachbarn die Reduzierung der Geschossigkeit auf drei Geschosse vor.

### Stellungnahme

Der Reduzierung von vier auf drei Geschosse soll aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

- Die Sicherung des Hotelstandortes ist wirtschaftlich nur möglich mit der geplanten Hotelzimmer- und Versammlungsraumerweiterung.
- Die städtebauliche Situation entlang der Straße „Auf der Leimenkaute“ verschlechtert sich nicht, da der Neubau einen Abstand von 3,85 m bis 6,85 m hat. Bestehende Gebäude stehen direkt an der Straße.
- Die Höhe des Neubaus wird begrenzt auf 176 m üNN und ist damit nur um 1 m höher als die vorhandenen Gebäude.
- Die Verfasser der Briefe sind nicht unmittelbare Nachbarn. Zwischen dem Haus Perlengasse 4A und dem Neubau besteht ein Abstand von ca. 40 m.
- Der Einfahrtsbereich der Leimenkaute in die Straße Wartekuppe wird sich durch die Neubebauung erheblich verbessern.

## 6. Offenlage

Nach dem Beschluss des Ortsbeirates Niederzwehren vom 18. März 2008 und dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Mai 2008 lag der Bebauungsplan in der Zeit vom 16. Juni 2008 bis 25. Juli 2008 öffentlich aus.

Parallel zur Offenlage wurde die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Anregungen, die während dieser Zeit von Trägern öffentlicher Belange und Ämtern vorgetragen wurden und Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben werden in der Anlage 2 (Behandlung der Anregungen) erläutert und abgewogen.

Die dadurch erforderlichen Änderungen des Planes und der Begründung betreffen nicht die Grundzüge der Planung und können nach dem Satzungsbeschluss ohne erneute Offenlage in den Plan und die Begründung eingearbeitet werden.

Von Privatpersonen wurden keine erneuten Anregungen vorgetragen!

gez.  
Spangenberg

Kassel, 17. Februar 2009

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

### **Ziffer 1:**

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

#### **1.1**

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

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

Stellungnahme:

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

Die Gebietsfestsetzung Sondergebiet Hotel wird beibehalten.

#### **1.2**

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

Stellungnahme:

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Ziffer 2:**

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

#### **2.1**

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

Stellungnahme:

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

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

## 2.2

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

## 2.3

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

Stellungnahme:

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

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

## 2.4

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

### Stellungnahme:

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Ziffer 3:

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

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

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

### Stellungnahme:

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

gez.

Spangenberg

Kassel, 17. Februar 2009

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)****Vermerk**

über die Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB am 7. Februar 2008, 19.30 Uhr, im Gemeindesaal der Matthäuskirche, in Kassel Niederzwehren.

Der Bebauungsplan Nr. VIII/76 „Hotel Gude“ wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 (2) BauGB kann auf die Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Um aber frühzeitig die Akzeptanz des Projektes in der benachbarten Bevölkerung abzuklären, wurde eine Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Planes in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt.

An der Versammlung nahmen ca. 25 interessierte Bürger und Mitglieder des Ortsbeirates teil. Seitens der Verwaltung/Planer waren anwesend:

Frau Ascher-Köpping	Büro Köpping Architektur und Planung
Herr Köpping	Büro Köpping Architektur und Planung
Herr Prof. Bieling	Büro Bieling Architekten
Herr Ralf Gude	Hotel Gude
Herr Koch	Stadtplanung und Bauaufsicht, Stadt Kassel

Nach einer kurzen Begrüßung durch den Unterzeichner, der Vorstellung der geplanten Baumaßnahmen durch den Architekten Herrn Bieling und der Darlegung der Ziele des Bebauungsplanes durch die Architektin und Stadtplanerin Frau Ascher Köpping wurde eine lebhafte Diskussion mit den betroffenen Nachbarn geführt.

Die Fragen wurden von Frau Ascher Köpping, Herrn Gude, Herrn Bieling und dem Unterzeichner beantwortet.

**1. Frau Wilke, Auf der Leimenkaute 21**

bittet darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Straße „Auf der Leimenkaute“ nicht weiter verengt wird und dass eine eventuelle Sperrung der Straße während der Baumaßnahmen nicht in den Wintermonaten erfolgen solle.

Zum zweiten wird die Frage nach dem Verbleib der öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße „Wartekuppe“ gestellt.

**Ergebnis:**

Die Straße „Auf der Leimenkaute“ bleibt in ihrer jetzigen Breite erhalten. Da die Straße wegen der Grundstücksverhältnisse nicht verbreitert werden kann, sollen mit Rücksicht auf die verkehrlichen Probleme der Einmündungsbereich zur Straße „Wartekuppe“ aufgeweitet und die Tiefgaragenzufahrt geringfügig zurückgesetzt werden.

**2. Frau Siebert und Herr Siebert, Perlengasse 4a**

fragen, wie die Freiflächen, die an die Wohnbaugrundstücke anschließen, gestaltet werden sollen. Sie äußern darüber hinaus Bedenken gegen den massiven, viergeschossigen Baukörper mit Flachdach, der sich einerseits nicht den vorhandenen Gebäuden anpasst (Satteldach) und andererseits als zu massiver Baukörper zu nah an der Straße „Auf der Leimenkaute“ platziert ist. Im Laufe der Diskussion weisen sie noch auf die Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen hin und erwarten, dass ausreichend Stellplätze angelegt werden.

## **Ergebnis:**

Die Freiflächen werden als Gartenflächen hergestellt. In Teilen wird der Garten von Hotelgästen genutzt, die den Wellnessbereich besuchen. Eine Bewirtschaftung ist nur in eingeschränkten Zeiten möglich.

Die Höhe des Gebäudes ergibt sich aus dem erforderlichen Raumprogramm. Der Verzicht auf ein Geschoss ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Ob das Gebäude etwas tiefer gesetzt werden kann, soll noch überprüft werden.

Alle notwendigen und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Die Stellplätze in Tiefgaragen werden bewirtschaftet. Sollte sich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Verkehrsprobleme ergeben, müssen Verkehrslenkende Maßnahmen vorgenommen werden.

### **3. Herr Schwarz,**

ebenso wie Herr und Frau Siebert kritisiert Herr Schwarz die Höhe des Gebäudes.

## **Ergebnis:**

s. o. unter 2.

### **4. Herr Weißbrot, Auf der Leimenkaute 5**

Als Bewohner des Hauses „Auf der Leimenkaute“ 5 interessiert sich Herr Weißbrot für die Gestaltung der Freifläche zwischen den Hotelgebäuden und den östlich angrenzenden Wohnhäusern. Er schlägt unter anderem vor, die östliche Fassade des Hotelneubaues zu begrünen.

## **Ergebnis:**

Herr Bieling sagt zu, die Gestaltung der Ostfassade zu überarbeiten und eine Berankung / Bepflanzung vorzusehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen zusätzlich Bäume festgesetzt werden.

### **5. Herr Böttger, Ortsvorsteher**

Herr Böttger regt an, vor dem Blumengeschäft, das im Erdgeschoss des Hotelneubaues wieder eingerichtet werden soll, öffentliche Stellplätze anzuordnen.

Er setzt sich weiter dafür ein, dass die Friedhofsverwaltung in die Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Straße „Auf der Leimenkaute“ in die Straße „Wartekuppe“ mit eingebunden wird. Er erwartet eine Umgestaltung des Friedhofseingangsbereich.

## **Ergebnis:**

Die Anregung zu den öffentlichen Stellplätzen vor dem Blumengeschäft wird aufgegriffen und soll über ein Geh- und Fahrrecht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Herr Bieling sagt zu, sich im weiteren Verfahren mit der Friedhofsverwaltung in Verbindung zu setzen.

Nach einer kurzen Zusammenfassung der Ergebnisse der Diskussion und einem Ausblick auf das weitere Verfahren durch den Unterzeichner wurde die Bürgerbeteiligung gegen 21.00 Uhr beendet.

Gez. Koch

02.04.2009

# Bebauungsplan Nr. VIII / 76 "Hotel Gude"

Entwurf



Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. VIII/76  
"Hotel Gude"

Entwurf  
Stand: Februar/September 2008

Auftraggeber:

Ralf Gude

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Perpetua Ascher-Köpping  
Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur + Planung  
34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
☎ 0561- 57 999 24  
☎ 0561- 57 999 25  
arch.koepping@t-online.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Allgemein</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	5
2.2 Schutzgebiete	5
2.3 Satzungen	6
2.4 Schalltechnisches Gutachten	6
<b>3 Städtebauliche Situation</b>	<b>10</b>
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	10
3.2 Erschließung und Verkehr	11
3.3 Naturraumpotentiale	12
<b>4 Planungsziele</b>	<b>16</b>
4.1 Hotelerweiterung	16
4.2 Stadtentwicklung und Städtebau	18
4.3 Erschließung und Verkehr	18
4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	19
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
5.2 Immissionsschutz	21
5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	22
<b>6 Gesamtabwägung</b>	<b>23</b>
<b>7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte</b>	<b>24</b>
7.1 Flächenbilanz	24
7.2 Bodenordnung	25
7.3 Überschläglich ermittelte Kosten	25
7.4 Verfahrensübersicht	25

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 10.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/76 "Hotel Gude" gemäß §12 Baugesetzbuch beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die Entwicklung des Hotels Gude planungsrechtlich abzusichern. Die baulichen Anlagen müssen den zukünftigen Anforderungen eines Hotelbetriebes Rechnung tragen. Das Hotel soll daher in seiner Kapazität erweitert werden und um verschiedene Funktionsbereiche wie einen Tagungstrakt, einen Wellnessbereich und eine größere Empfangszone ergänzt werden. Die Erweiterung soll die Zimmerkapazitäten von jetzt 80 auf zukünftig ca. 125 erhöhen.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes handelt.

Im Zuge der Erweiterung soll die gesamte Erschließung und technische Versorgung des Hotelbetriebes verbessert werden. Dies betrifft auch die Parksituation. Die bisher über das Grundstück verteilten Parkplätze sollen zu einer zentralen Parkanlage zusammengefasst werden. Die in den letzten Jahrzehnten gewachsene und in mehreren Schritten erweiterte Hotelanlage soll in ihrer Gesamtfigur städtebaulich gebunden werden. Dazu sollen vor allem Erweiterungsbauten an den angrenzenden Straßenkanten eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung leisten und die Figur der öffentlichen Verkehrsräume verbessern.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,0 ha gehört zum Stadtteil Niederzwehren Flur 19 und 20. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenparzelle der Frankfurter Straße;
- im Osten durch die östliche Grenzen der Flurstücke 178/7, 68/3, 68/5, 67/7 und 67/5;
- im Süden durch die Parzellen der Straßen "Auf der Leimenkaute" und Georg-Fladung-Straße;
- im Westen durch die Straßenparzelle der Georg-Fladung-Straße und durch die westliche Grenze des Flurstücks 116/18

## 1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO des gesamten Bebauungsplanes beträgt ca. 6.600 qm. Demnach kann das Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 ist die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes, die

zusammenfassenden Erklärung und das Monitoring daher nicht erforderlich.

## **2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung**

2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK 15.03.06), Zweckverband Raum Kassel  
Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand.

2.1.2 KEP-Zentren (Februar 2007), Zweckverband Raum Kassel  
Das Plangebiet liegt gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" in keinem Stadtteil- bzw. Nebenzentrum.

2.1.3 Flächennutzungsplan (Fortschreibungsstand 2007), Zweckverband Raum Kassel  
Im noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kassel ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans für die Stadt Kassel 2007 ist im Plangebiet ein etwa 20m breiter Streifen entlang der Frankfurter Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Fläche südlich davon ist als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Im Anschluss daran befindet sich ein Friedhof. Die Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche entspricht der tatsächlichen Entwicklung an der Frankfurter Straße und der planerischen Absicht entlang der Hauptverkehrsachsen gemischte Nutzung anzusiedeln, um so eine Abstufung zu den dahinterliegenden Wohngebieten zu erhalten.

2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, (März 2007) Zweckverband Raum Kassel  
Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Landschaftsraum Nr.141 "Siedlungsgebiet Niederzwehren".

Für den Planbereich ist keine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.

### **2.2 Schutzgebiete**

2.2.1 Eintragungen als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen liegen nicht vor.

2.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet für die Heilquelle TB Wilhelmshöhe 3. Sonstige Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor.

## 2.3 Satzungen

### 2.3.1 Stellplatzsatzung

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

### 2.3.2 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Zeit liegt das Plangebiet nicht Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

### 2.3.3 Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

## 2.4 Schalltechnisches Gutachten

Um die Auswirkungen des geplanten Parkplatzes auf die angrenzende Wohnbebauung zu untersuchen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Schalltechnisches Gutachten Nr. 08-005-G01 vom 06.02.08,  
Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer

Die Aufgabe des Gutachtens war die

1. Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den betriebsbedingten Pkw-Verkehr auf dem geplanten Parkplatz zur Tages- und zur Nachtzeit
2. Ermittlung der Beurteilungspegel auf der Grundlage der TA Lärm vom 26.08.1998. Die Fläche an der Frankfurter Straße ist im FNP- Entwurf als gemischte Baufläche ausgewiesen, das Gebiet im Anschluß daran als Wohnbaufläche. Hier sind die Immissionsrichtwerte (IRW) für allgemeines Wohngebiet (WA) anzunehmen, da hier vereinzelt nicht störendes Gewerbe vorhanden ist. Die vorgegebenen IRW der TA Lärm betragen:

	WA dB(A)	MI dB(A)	Uhrzeit
tags	55	60	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	40	45	22.00 - 06.00 Uhr

Es wurden 66 Pkw-Stellplätze auf dem geplanten Parkplatz angenommen.

**Betrachtete Immissionsorte:**

I1: 4.OG des Wohnhauses Frankfurter Straße 307

I2: 1.OG auf der Nordwestseite des Wohnhauses Georg-Fladung-Str. 11 (WA)

I2: 1.OG auf der Nordostseite des Wohnhauses Georg-Fladung-Str. 11 (WA)

**Beurteilungsgrundlagen:**

- Lageplan zum Vorhaben (Büro Bieling)
- TA Lärm technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
- DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren (10/1999)
- Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage

**Ergebnisse:**

1.) Beurteilungspegel in dB(A) durch den Pkw-Verkehr auf dem geplanten Parkplatz während der Tageszeit (6.00- 22.00 Uhr) ohne Schallschutzmaßnahmen:

	I1	I2 NW	I2 NO
Geschoss	4.OG	1.OG	1.OG
L <sub>r</sub> geplanter Parkplatz	47,8	46,8	49,1
IRW	60,0	55,0	55,0
Überschreitung	1,3	3,4	5,7
L <sub>AFmax.</sub>	67,9	64,5	68,5
L <sub>AFmax.zul.</sub>	90,0	85,0	85,0
Überschreitung	---	---	---

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und bei geeigneter Ausführung werden die vorgegebenen IRW tags an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Ebenso verhalten sich die ermittelten Spitzenpegel zu den zulässigen Maximalpegel. Auch hier gibt es keine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel.

2.) Beurteilungspegel in dB(A) durch den Pkw-Verkehr auf dem geplanten Parkplatz während der Nachtzeit (22.00- 6.00 Uhr, ungünstigste Nachstunde) ohne Schallschutzmaßnahmen:

	I1	I2 NW	I2 NO
Geschoss	4.OG	1.OG	1.OG
L <sub>r</sub> geplante Parkplatz	46,3	43,4	45,7
IRW	45,0	40,0	40,0
Überschreitung	1,3	3,4	5,7
L <sub>AF</sub> max.	67,9	64,5	68,5
L <sub>AF</sub> max.zul.	65,0	60,0	60,0
Überschreitung	2,9	4,5	8,5

Die vorgegeben IRW werden nachts an allen betrachteten Immissionsorten überschritten. Ebenfalls überschreiten die ermittelten Spitzenpegel die zulässigen Maximalpegel. Dies ist auf das Türen- und Kofferraumschlagen bei den Pkw zurückzuführen.

3.) Beurteilungspegel in dB(A) durch den Pkw-Verkehr auf dem geplanten Parkplatz während der Nachtzeit (22.00- 6.00 Uhr, ungünstigste Nachtstunde) mit organisatorischen Schallschutzmaßnahmen (nur Bereich St1 in den Nachtstunden befahrbar):

	I1	I2 NW	I2 NO
Geschoss	4.OG	1.OG	1.OG
L <sub>r</sub> geplante Parkplatz	43,3	38,0	38,1
IRW	45,0	40,0	40,0
Überschreitung	---	---	---
L <sub>AF</sub> max.	64,5	58,9	59,1
L <sub>AF</sub> max.zul.	65,0	60,0	60,0
Überschreitung	---	---	---

Folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen sind erforderlich zur Einhaltung der Richtwerte auch in der Nachtzeit:

allgemein:

- Es ist darauf zu achten, ggf. durch Schilder darauf hinzuweisen, dass geräuschintensive Tätigkeiten wie Hupen, Abspielen lauter Musik, etc. auf den Parkplätzen vermieden werden.

nachts:

- Zur Nachtzeit dürfen nur die Stellplätze im Bereich St1 für An- und Abfahrten genutzt werden.
- Vom Immissionsort (I1) Frankfurter Straße 307 aus darf zur Nachtzeit in einem Umkreis von  $\geq 17,0$  m und von den Immissionsorten Georg-Fladung-Straße 11 (I2 NW und I2 NO) in einem Umkreis von  $\geq 30,0$  m von dem geplanten Parkplatz kein Pkw an- oder abfahren.

- Sollten über den Bereich St1 hinaus Stellplätze für die Nachtstunden benötigt werden und alternativ Lärmschutzwände oder Carportanlagen geplant werden, wird eine Ergänzung der schalltechnischen Berechnung empfohlen.

### 3 Städtebauliche Situation

#### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

##### Stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Niederzwehren im Süden von Kassel an der Frankfurter Straße, einer raumwirksamen Verkehrsachse. Es liegt auf etwa 160 Meter ü.NN.

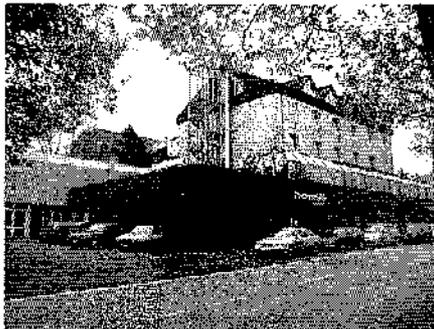
Das stadträumliche Umfeld ist geprägt durch eine Mischung von Geschosswohnungsbau mit Gewerbenutzung im EG entlang der Frankfurter Straße und Ein- und Zweifamilienhäusern im Bereich der Perlengasse und der Georg-Fladung-Straße mit zum Teil großen Grundstücken. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Friedhof mit Aussegnungskapelle.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße liegt der alte Ortskern von Niederzwehren mit historischen Fachwerkgebäuden, Kirche, Gemeindezentrum und kleinen Geschäften.

Die Frankfurter Straße ist eine 4-6-spurige Verkehrsader mit integrierter Straßenbahnlinie, die eine starke trennende Wirkung auf die angrenzenden Stadtteile hat.

##### Bestand im Geltungsbereich

Das Hotel Gude ist ein viergeschossiges Gebäude mit Satteldach und einer erweiterten Erdgeschosszone. Es liegt direkt an der Frankfurter Straße. Die Anbauten Salzbar und Eingangsbereich sind jüngeren Datums, das Hauptgebäude stammt aus den 1970iger Jahren. Der dreigeschossige Erweiterungsbau im hinteren Bereich des Grundstücks ist in Materialwahl und Formensprache dem Hauptgebäude angeglichen. In diesem Bereich befindet sich auch der Parkplatz, der durch eine Holzwand mit Hecke von den angrenzenden Wohnhäusern abgeschirmt ist.



Hotel Gude, Ansicht Frankfurter Straße      rückwärtiges Hotelgebäude

Das Gebäude Wartekuppe 6 gehört ebenfalls zum Hotel Gude. Es ist ein L-förmiges, dreigeschossiges Gebäude aus den 1980iger Jahren mit Satteldach, dessen zwei Hauptgiebel sich zur Straße "Wartekuppe" orientieren. Eine Tiefgarage befindet sich un-

ter dem Gebäude.

Das Gebäude Wartekuppe 4 steht ca. 20m vom Straßenraum zurückgesetzt, ist zweigeschossig mit Satteldach und beherbergt eine Schreinerei. Auf der zur Wartekuppe orientierten Grundstücksfläche befindet sich ein Parkplatz. Im rückwärtigen Bereich an der Georg-Fladung-Straße sind Garagen für kleinere Lieferfahrzeuge vorhanden.



Schreinerei



Garagen der Schreinerei

Die Gebäude Georg-Fladung-Straße 2, Wartekuppe 3 und Auf der Leimenkaute 3 sind freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baudatums. Im Gebäude Wartekuppe 3 befindet sich im Erdgeschoss ein Blumenladen, der sich auf den Bedarf für den angrenzenden Friedhof eingestellt hat.



Wohnhaus für Betriebsangehörige  
Georg-Fladung-Str. 2



Wohnhaus, Wartekuppe 3

### 3.2 Erschließung und Verkehr

#### ÖPNV

Die Straßenbahnhaltestellen "Dennhäuser Straße" und "Brüder Grimm Straße" befinden sich in ca. 200m Entfernung vom Plangebiet und werden von den Linien 5, 6 und 9 angefahren. Es besteht eine direkte Verbindung zur Kasseler Innenstadt und nach Baunatal. Darüber hinaus verkehrt an der Haltestelle "Dennhäuser Straße" die Buslinie 31 in Rich-

tung Brückenhof und Fuldabrück.

#### Kfz-Verkehr

Die Frankfurter Straße ist eine stark befahrene Bundesstraße, die als Zubringer für die A49 dient. Die Wartekuppe, Auf der Leimenkaute und die Georg-Fladung Straße sind ruhige Anliegerstraßen. Die Einmündungssituation Wartekuppe/ Auf der Leimenkaute ist wegen des bestehenden Gebäudes hier sehr unübersichtlich und eng.

Die Straße "Auf der Leimenkaute" muss bis zum Nebenzugang des Friedhofs für die Sarganlieferung freigehalten werden.

#### Parken

Die erforderlichen Stellplätze des Hotels und des Restaurants sind auf dem eigenen Grundstück als oberirdische Stellplätze und in einer Tiefgarage untergebracht. Die Stellplätze der Wohngebäude befinden sich ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken, entweder als nicht überdachte Stellplätze oder Garagen. Im Bereich der Georg-Fladung-Straße ist ein Senkrechtparkstreifen im Straßenraum angeordnet. Entlang der Frankfurter Straße gibt es beidseitig straßenbegleitende Parkstreifen.

#### Fuß- und Radverkehr

Gehwege entlang der öffentlichen Straßen umgeben das Plangebiet in den Randzonen. Direkt vor dem Hotel Gude ermöglicht eine Fußgängerunterführung die Querung der Frankfurter Straße. Eine Lichtsignalanlage (LSA) ist hier nicht vorhanden.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in der Frankfurter Straße und in der Wartekuppe im Trennsystem.

Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser, und Elektro erschlossen. Ein Fernwärmeanschluss existiert nicht. Die Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt und sollen rechtlich gesichert werden.

### 3.3

#### Naturräumliche Potentiale

##### Boden

Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können. Davon betroffen sind 70% des Plangebietes. Auf den nicht unterbauten Grünflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden, wenngleich auch durch die intensive Nutzung die Bodentypen nicht mehr ungestört vorliegen.

### **Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den nicht unterbauten Vegetationsflächen (30% der Gesamtfläche) versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen.

### **Klima**

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Übergangsklima mit Tendenz zur Überwärmung dargestellt. Das Luftleitpotential ist in diesem Bereich mittel. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufen 6 und 7 eingeordnet. Grundsätzlich sind hier Nachverdichtungen möglich, eventuell begleitet von klimaverbessernden Maßnahmen.

Eine Ventilationsbahn mit hohem Luftleitpotenzial, die als lufthygienischer Ausgleichsraum wirkt, befindet sich süd-östlich vom Plangebiet (Friedhof).

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

### **Vegetation**

Im Betrachtungsraum befinden sich keine Bäume, die aufgrund ihres Alters, ihrer Lebenserwartung oder ihrer besonderen stadtoökologischen Bedeutung unbedingt zu erhalten sind. Die meisten Bäume sind vital, aber wegen ihres geringen Alters ersetzbar. Die drei Bäume an der Böschung Frankfurter Straße/ Perlengasse (eine Platane, eine Linde und eine Kastanie) sind von guter Vitalität, haben eine Bedeutung für die Begrünung des Straßenraumes und bieten eine visuelle Trennung von Wohngebiet und Hotel. Sie sollten erhalten bleiben.

Gesetzlich geschützte Strukturen nach § 31 HENatG und § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Die intensiv gepflegten Ziergrünanlagen des Hotels sind in ihrem Biotopwert eher gering einzustufen.

Bezüglich der Fauna liegen im Plangebiet keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten vorwiegend Lebensräume für Vögel und Insekten. Auf dem angrenzenden Friedhof ist das Vorkommen von Kleinsäugetern, wie z.B. Igel wahrscheinlich.

### **Stadt/ Landschaftsbild und Erholung**

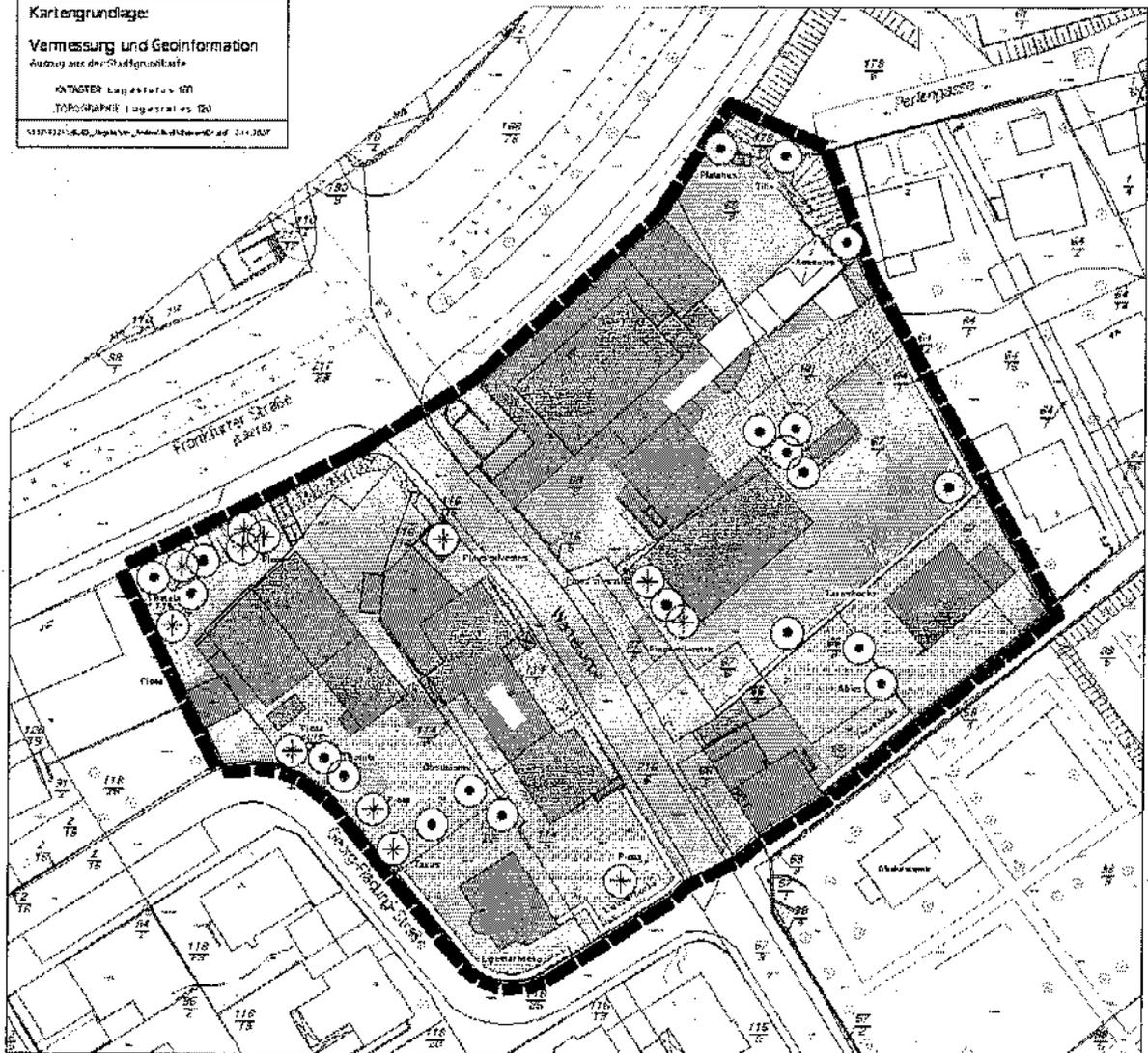
Das bestimmende städtebauliche Element ist die 4-6 spurige Frankfurter Straße, deren südliche Seite mit 4-5 geschossigen Gebäuden bebaut ist. Hier befinden sich in den Erdgeschosszonen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit entsprechenden Neben-

gebäuden, in den Obergeschossen Wohnungen. Weiter südlich wird die Bebauung niedriger (1-2 geschossig) und Wohnnutzung ist vorherrschend. Gestaltungsansätze des Straßenraumes sind erkennbar. Die Baumreihe entlang der Frankfurter Straße kann langfristig positive Wirkung auf das Straßenbild haben.

Die Bebauung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung kann als heterogen bezeichnet werden, entlang der Frankfurter Straße dominieren größere Gebäudekomplexe mit Gewerbenutzung, dahinter freistehende Einfamilienwohnhäuser.

Öffentliche Grünflächen sind nicht im Plangebiet vorhanden. Die nächstgelegene größere öffentliche Grünanlagen ist der Friedhof und im Anschluß daran eine Grünfläche zwischen Tränkeweg und Eselsgraben.

Kartengrundlage:  
 Vermessung und Geoinformation  
 Auszug aus der Stadtplanungskarte  
 DATUM: August 2005  
 TOPOGRAFIE: August 2005  
 1:10000, Maßstab: 1:10000, Datum: 2005



Legende

Bestandsplan

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
-  Gebäude im Bestand, ohne nennenswerten Biotopwert
-  Dachbegrünung im Bestand
-  stark versiegelte Fläche (Asphalt, Beton Pflaster)
-  Zierrün-Anlage geringer Biotopwert
-  Zierröhrichthecke, artenarm
-  Hausgarten
-  Dächerbegrünung, mittlerer Biotopwert
-  Laubbaum
-  Nadelbaum

## 4 Planungsziele

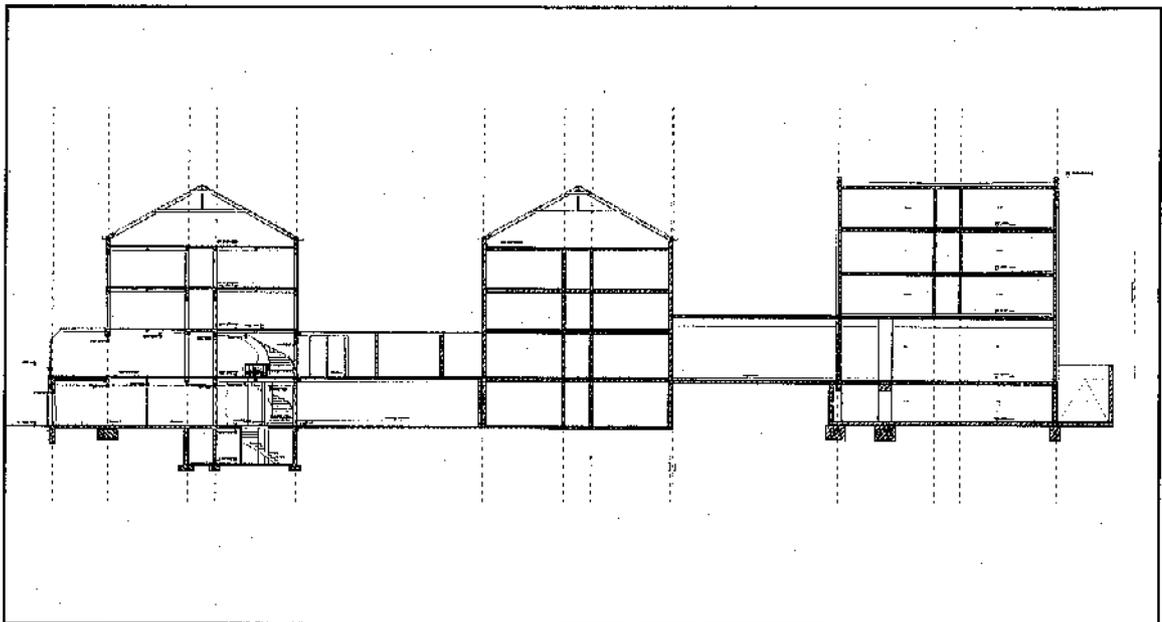
### 4.1 Hotelerweiterung

Das Hotel Gude plant eine Erweiterung mit dem Ziel den zukünftigen Anforderungen eines Hotelbetriebes gerecht zu werden. Dazu muss die Kapazität erhöht und verschiedene Funktionsbereiche ergänzt werden. Der Neubau soll die Zimmerkapazität von jetzt 85 auf zukünftig 126 erhöhen und zentrale Tagungsräumlichkeiten anbieten. Außerdem wird ein Wellness-Bereich ergänzt und die Empfangszone vergrößert.

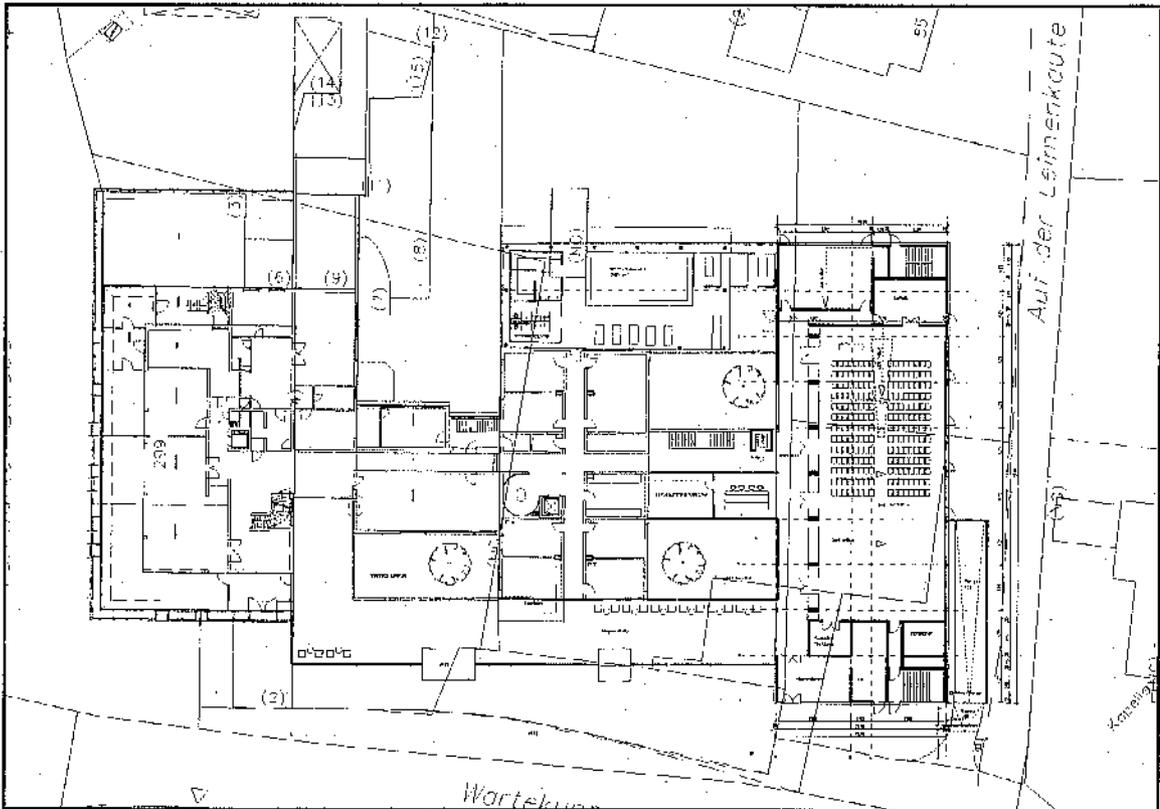
Neu- und Altbau werden in einer Ebene miteinander verbunden, um die Versorgungseinrichtungen gemeinsam nutzen zu können. Für die notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Wartekuppe sowie ein Parkplatz auf den Flurstücken 116/23, 116/18 und 116/16 geplant. Die Anlieferung des Küchen- und Hotelbedarfs erfolgt weiterhin über die Frankfurter Straße.

Die Eingangsebene wird als einheitliches Sockelgeschoss ausgebildet, aus dem drei Querriegel um 2-3 Geschosse herausragen. Der Querriegel an der Frankfurter Straße kann fünf Vollgeschosse, die anderen können vier Vollgeschosse erhalten. Drei Innenhöfe bieten reizvolle Ausblicke und versorgen die Erdgeschosszone mit natürlichem Licht.

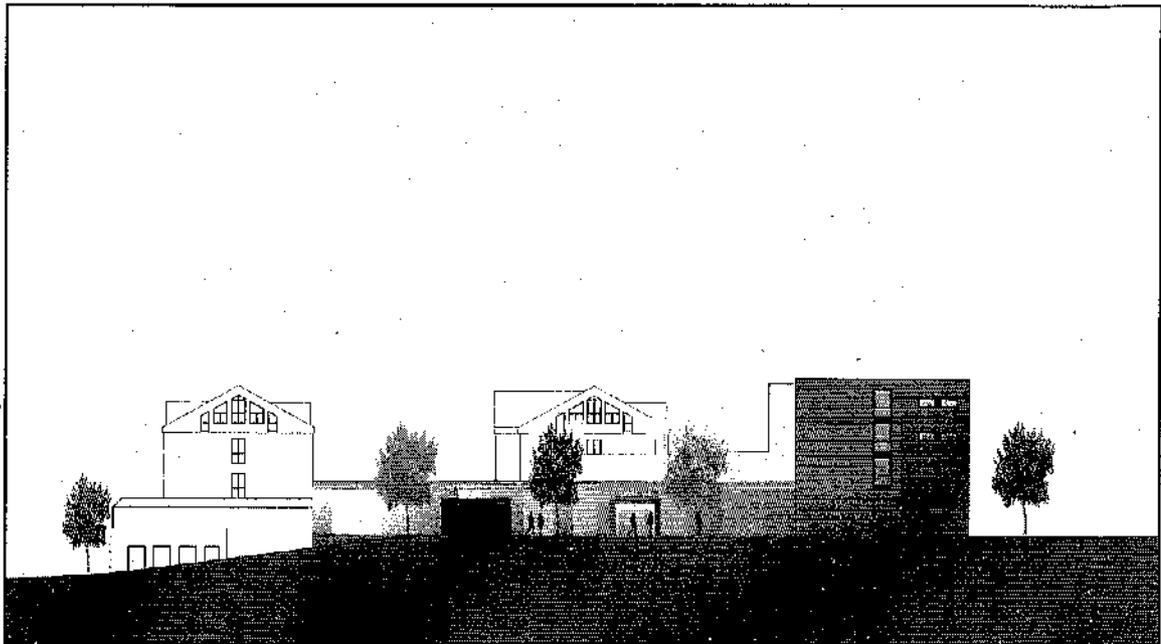
Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist der Abbruch der Wohnhäuser Wartekuppe 3 und Auf der Leimenkaute 3 und der Schreinerei Wartekuppe 4 erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors.



Schnitt (Bielfng Architekten)



Grundriss Erdgeschoss (Bieling Architekten)



Ansicht Wartekuppe (Bieling Architekten)

## 4.2 Stadtentwicklung und Städtebau

Die Sicherung und gebietsverträgliche Einbindung der Hotelerweiterung (als Anlass und Ziel der vorliegenden Bauleitplanung) wird - auf Grundlage der städtebaulichen Bestandsaufnahme - mit folgenden Zielen umgesetzt:

### 1. Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft und Verbesserung der Infrastruktur des Hotels

Der Standort des Hotelbetriebes fügt sich gut in die Mischnutzung entlang der Frankfurter Straße ein und ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Mit der Erweiterung sollen auch Entwicklungen korrigiert werden, die nicht optimal sind, wie z. B. die gesamte technische Versorgung und die Erschließung. Außerdem sollen die bisher über das Grundstück verteilten Parkplätze zu einer zentralen Parkplatzanlage zusammengefasst werden. Die geplante Erweiterung einschließlich Veranstaltungssaal schafft Arbeitsplätze und kann sich positiv auf den Ortsteil auswirken.

### 2. Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Situation

Die in den letzten Jahrzehnten gewachsene und in mehreren Schritten erweiterte Hotelanlage soll in ihrer Gesamtfigur städtebaulich gebunden werden. Dazu sollen vor allem Erweiterungsbauten an den begrenzenden Straßenkanten eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung leisten und das Erscheinungsbild der öffentlichen Verkehrsräume verbessern.

## 4.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet bedarf keiner grundlegenden verkehrlichen Neuordnung. Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken so untergebracht, dass Suchverkehr, Flächenversiegelung und Lärm- und Abgasbelastung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen minimiert werden.

Wegen der Erhöhung der Zimmerkapazität und Planung eines Veranstaltungsraumes erhöht sich die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 79.

Unter dem Erweiterungsbau entlang der Straße "Auf der Leimenkaute" soll eine Tiefgarage mit ca. 26 Stellplätzen entstehen und 10 Stellplätze bleiben erhalten. Die übrigen 43 Stellplätze werden auf der Fläche zwischen Wartekuppe und Frankfurter Straße (Flurstücke 116/16, 116/18, 116/23,) nachgewiesen. Dazu muss die Schreinerei abgebrochen werden. Zur Planung des Parkplatzes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe unter 2.4).

Die Einmündungssituation Wartekuppe / Auf der Leimenkaute soll verbessert werden.

Die Fußgängerunterführung an der Frankfurter Straße soll langfristig zu Gunsten eines oberirdischen Fußgängerüberweges abgebaut werden.

#### 4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Als allgemeine Handlungsleitlinien für das Plangebiet nennt der Landschaftsplan des ZRK, März 2007 (Landschaftsraum Nr. 141 Siedlungsgebiet Niederzwehren) die Förderung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen entlang der Frankfurter Straße. Sonstige konkrete Maßnahmen zum Schutz zur Pflege oder Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht aufgeführt.

Ausgehend von der Bestandsaufnahme werden folgende Planungsziele formuliert:

##### Boden

Die Flächenversiegelung ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Platzflächen zu minimieren.

##### Wasser

Der Oberflächenabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren. Neben der Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge ist bei Neubauten eine Teildachbegrünung vorzusehen.

##### Klima

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind klimaaktive Flächen mit hohem Vegetationsanteil zu schaffen. Dies kann in Form von Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder ähnlichem erfolgen.

##### Landschaftsbild

Der Parkplatz ist entlang der Georg-Fladung-Straße einzugrünen, oder mit anderen Mitteln verträglich für die Nachbarschaft zu gestalten (z.B. mit Sichtschutzelementen).

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich werden zwei Baugebiete unterschiedlicher Nutzungsarten und Bebauungsdichten festgesetzt.

#### Mischgebiet MI - 0,6 - 1,6

Der zwischen Frankfurter Straße, Wartekuppe und Georg-Fladung-Straße gelegene Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem planerischen Willen entlang der Frankfurter Straße, einer Hauptverkehrsachse, gemischte Nutzungen zuzulassen, um eine Abstufung zum dahinterliegenden Wohngebiet zu erhalten. Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2007 sieht hier gemischte Bauflächen vor. Um eine städtebaulich adäquate Dichte mit einer 5-geschossigen Bebauung direkt an der Frankfurter Straße zu ermöglichen, ist eine GFZ von 1,6 festgelegt. Dies ist eine zulässige Überschreitung der Obergrenze der GFZ gemäß § 17 (2) BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen. Zusätzlich zu den Ausnutzungsziffern werden Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt:

- an der Frankfurter Straße fünf Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 175,0 m über NN; das entspricht etwa 18,50 m über dem Gehweg,
- entlang der Wartekuppe vier Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 175,0 m über NN; das entspricht bei einem gemitteltem natürlichem Geländeniveau von 160,0 m 15,0 m Höhe.
- im Bereich der Georg-Fladung-Straße zwei Vollgeschosse

Tankstellen und Kfz-Waschanlagen werden nicht zugelassen, um die Wohnnutzungen nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten.

Im Mischgebiet werden zwei Flächen für oberirdische Stellplätze St1 und St2 ausgewiesen. Die Stellplätze sind für Hotelgäste vorgesehen, davon 43 notwendige Stellplätze gemäß Stellplatznachweis. Der Zuschnitt der Fläche St1 ergibt sich aus emissionstechnischen Anforderungen (siehe 5.2).

#### Sonstiges Sondergebiet Hotel g - 0,8 - 2,2

Die Bestandsflächen des Hotels Gude und die aktuell geplanten Erweiterungsflächen an der Ecke "Auf der Leimenkaute" / "Wartekuppe" werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Mit der Zweckbestimmung Hotel wird dem Anlass des Bebauungsplanes entsprochen und eine andere gewerbliche Nutzung, die evt. mit wesentlich mehr Emissionen verbunden und nicht im Sinn des Aufstellungsbeschlusses wäre, ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf charakterisiert den Bereich entlang der Frankfurter Straße als gemischte Baufläche. Eine Festsetzung mit der Zweckbestimmung Hotel entspricht damit dem Leitbild der Nutzungsmischung, da bei der Betrachtung des gesamten Quartiers kein monostrukturelles Ungleichgewicht entsteht.

Der Gebäudekomplex wird entlang der Wartekuppe ca. 78 m und entlang der Frankfurter Straße ca. 59 m Gebäudelänge aufweisen. Dieser Planung folgend wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das Baufenster wird entsprechend der konkreten Planung mit einem großen Abstand zu den östlichen Nachbargrundstücken festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird außerdem maßgeblich durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ 0,8 / GFZ 2,2 begrenzt. Das geplante Nutzungsmaß des konkreten Vorhabens von ca. GRZ 0,65 / GFZ 1,9 wird damit abgedeckt. Darüber hinaus sind auch in Zukunft kleinere Ergänzungen zulässig wie z. B. die Erweiterung auf fünf Vollgeschosse entlang der Frankfurter Straße. Gemäß BauNVO §19 (4) gilt 0,8 als Obergrenze für die GRZ einschließlich der Überschreitungen durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten u. ä.

Innerhalb der bebaubaren Flächen werden Teilflächen mit unterschiedlicher zulässiger Geschosszahl und Gebäudehöhe ausgewiesen. In der Teilfläche A, entlang der Frankfurter Straße, sind 5 Geschosse mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf 175,0 m über NN, das entspricht etwa 18,50 m über dem Gehweg, zulässig. Dahinter, auf der Teilfläche B sind 4 Geschosse mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf 175,00 m über NN. zulässig. Auf der Teilfläche C sind ebenfalls 4 Geschosse mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf 175,50 m über NN erlaubt. In diesem Bereich kann die Gebäudehöhe für technische Aufbauten wie z.B. Aufzugs- und Lüftungsanlagen um 2,00m überschritten werden.

## 5.2 Immissionsschutz

### Feuerungsanlagen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen - sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt - nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen.

### Chemische Reinigungen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

### Schallimmissionen

Zur Ermittlung möglicher zusätzlicher Lärmbelastungen der benachbarten Wohnnutzung durch den Parkplatz für die Hotelerweiterung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Abschnitt 2.4). Die der Berechnung zu Grunde liegenden Lärmminierungsmaßnahmen werden festgesetzt :

Auf der Fläche für Stellplätze St1 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) und in den Nachtstunden (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) zulässig.

Auf der Fläche für Stellplätze St2 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nur in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) zulässig. Es muss durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden, dass diese Nutzungseinschränkung eingehalten wird (Kette, Schranke o. ä.).

### 5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die Bäumscheiben sind auf mindestens 4 m<sup>2</sup> zu vergrößern.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben. Pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Hotels zu den Nachbargrundstücken sind vier Bäume anzupflanzen.

#### Dachbegrünung

Bei Neubauten sind 20%, bei Nebenanlagen und Garagen 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein. Für die Bewässerung intensiver Dachbegrünungen wird die Regenwassersammlung in Zisternen empfohlen.

#### Oberflächenbefestigung

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Bei den Neupflanzungen soll nachfolgende Pflanzliste berücksichtigt werden:

#### Pflanzliste

##### Großkronige Bäume

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Sieleiche
Tilia-Arten	verschiedene Linden-Arten
Gleditsia tricanthos	Gleditschie, Lederhülsenbaum
Acer-Arten	Ahorn in Arten

##### Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Hochstamm	Felsenbirne als Hochstamm
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus-Arten	verschiedene Weißdorn -Arten

## 6 Gesamtabwägung

Mit dem Vorhaben der Erweiterung des Hotels Gude entsteht ein moderner Hotelkomplex mit 125 Zimmern, einem neuen Wellnessbereich und einem Tagungskomplex. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und auf einem ebenerdigen Parkplatz angeboten. Der Fortbestand des Hotel Gude kann damit langfristig gesichert, die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da der Hotelbetrieb schon seit Jahrzehnten an diesem Standort besteht und gut bekannt ist.

Die Durchführung des Vorhabens wird außerdem folgende Ergebnisse haben:

- Abbruch von zwei Wohnhäusern und einem Schreinereigebäude
- Herstellung von insgesamt 79 Stellplätzen, davon 26 in einer Tiefgarage, 10 entlang der Frankfurter Straße und 66 auf einem ebenerdigen Parkplatz
- Zuwachs im Sondergebiet Hotel von 2007 m<sup>2</sup> auf max. 4400 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche
- Zuwachs im Mischgebiet von von 1267 m<sup>2</sup> auf max. 2180 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche
- Zuwachs der Geschossfläche im Sondergebiet Hotel auf max. 12179 m<sup>2</sup>
- Zuwachs der Geschossfläche im Mischgebiet auf max. 5814 m<sup>2</sup>
- Der Versiegelungsgrad wird von ca. 70% auf ca. 80% steigen
- Herstellung von Dachbegrünung auf 20% der Dächer von Neubauten

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

### 7.1 Flächenbilanz

Nutzung	Festsetzung		Grundstücks fläche ca. m <sup>2</sup>	Flächen- anteil %	vorhandene Bebauung** ca. m <sup>2</sup>	überbaubare Fläche Gesamt ca. m <sup>2</sup>	Geschoss fläche Gesamt * ca. m <sup>2</sup>
	GRZ	GFZ					
MI	0,8	1,6	3.634	36	1.267	2.180	5.814
Hotel	0,8	2,2	5.536	55	2.007	4.429	12.179
Straßenver- kehrsflächen			894	9			
Summen			10.064	100	3.274	6.609	17.994

\*mögliche maximale Geschossfläche

\*\*ohne versiegelte Flächen

## 7.2 Bodenordnung

Bei einer Nutzung oder Überbauung der Treppenanlage der Fußgängerunterführung an der Frankfurter Straße muss ein entsprechender Anteil des Flurstücks 168/78 (Frankfurter Straße) durch den Hotelbetreiber erworben werden bzw. eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Kassel getroffen werden.

## 7.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan und die notwendigen Gutachten übernimmt laut städtebaulichem Vertrag der Investor.

## 7.4 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
10.12.2007	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 12 Baugesetzbuch
07.02.2008	vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung gemäß § 3(1) BauGB

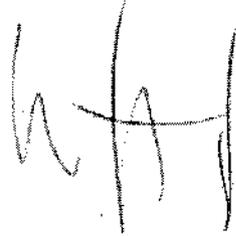
aufgestellt:

Kassel, den 19.9.08

gez.: Spangenberg

---

(Stadt Kassel)



---

(Köpping Architektur+Planung)

**PROF. DR.-ING. K. BECKENBAUER**  
INGENIEURBÜRO

Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld  
Telefon: 05205/7286-0  
Telefax: 05205/7286-22  
E-mail: IngBuero@DrBeckenbauer.de

INGENIEURBÜRO für  
Schall- und Schwingungstechnik,  
Industrie- und Verkehrslärmbekämpfung,  
Bau- und Raumakustik, Bauphysik.

- Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger der IHK Bielefeld  
- Messstelle nach § 26 BImSchG  
- staatl. anerk. SV Schall- u. Wärmeschutz

Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Lindemann-Platz 3, 33689 Bielefeld

Köpping Architektur & Planung  
z. Hd. Herrn Arch. Dipl.-Ing. Köpping  
Wallstr. 2 B

Sparkasse Bielefeld (BLZ 480 501 61)  
Konto-Nr.: 23174469

34125 Kassel

E-Mail: arch.koepping@t-online.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Auftrags-Nr.	Datum
		He/Wi/ab	08-005-03	14.08.2008

**Schalltechnische Untersuchung des Parkplatzes des Hotel Gude in Kassel im Rahmen der Hotelenerweiterung**

**Hier: Maximal mögliche Pkw-Abfahrten von der blau schraffierten Fläche zur Nachtzeit**

Sehr geehrter Herr Köpping,

wunschgemäß erfolgte, wie am 11.08.2008 telefonisch besprochen, die Berechnung der max. möglichen Pkw An- oder Abfahrten von der in meiner schalltechnischen Untersuchung 08-005-G01 vom 06.02.2008, Pkt. 5 und Anl. Ib, blau schraffierten Fläche zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr, ungünstige Nachtstunde), ohne Berücksichtigung des von Ihnen zur Verfügung gestellten Lageplans vom 20.12.2007.

In meiner o. g. Untersuchung konnten max. 24 Pkw-Stellplätze, lt. Lageplan, für An- oder Abfahrten genutzt werden (s. Anl. Ib). Ohne Berücksichtigung der im Lageplan vorgegebenen Stellplatzanordnung können max. 31 Pkw-Stellplätze in der blau schraffierten Fläche vorgesehen werden.

Ich hoffe, Ihnen hiermit gedient zu haben, und stehe gern weiter beratend zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

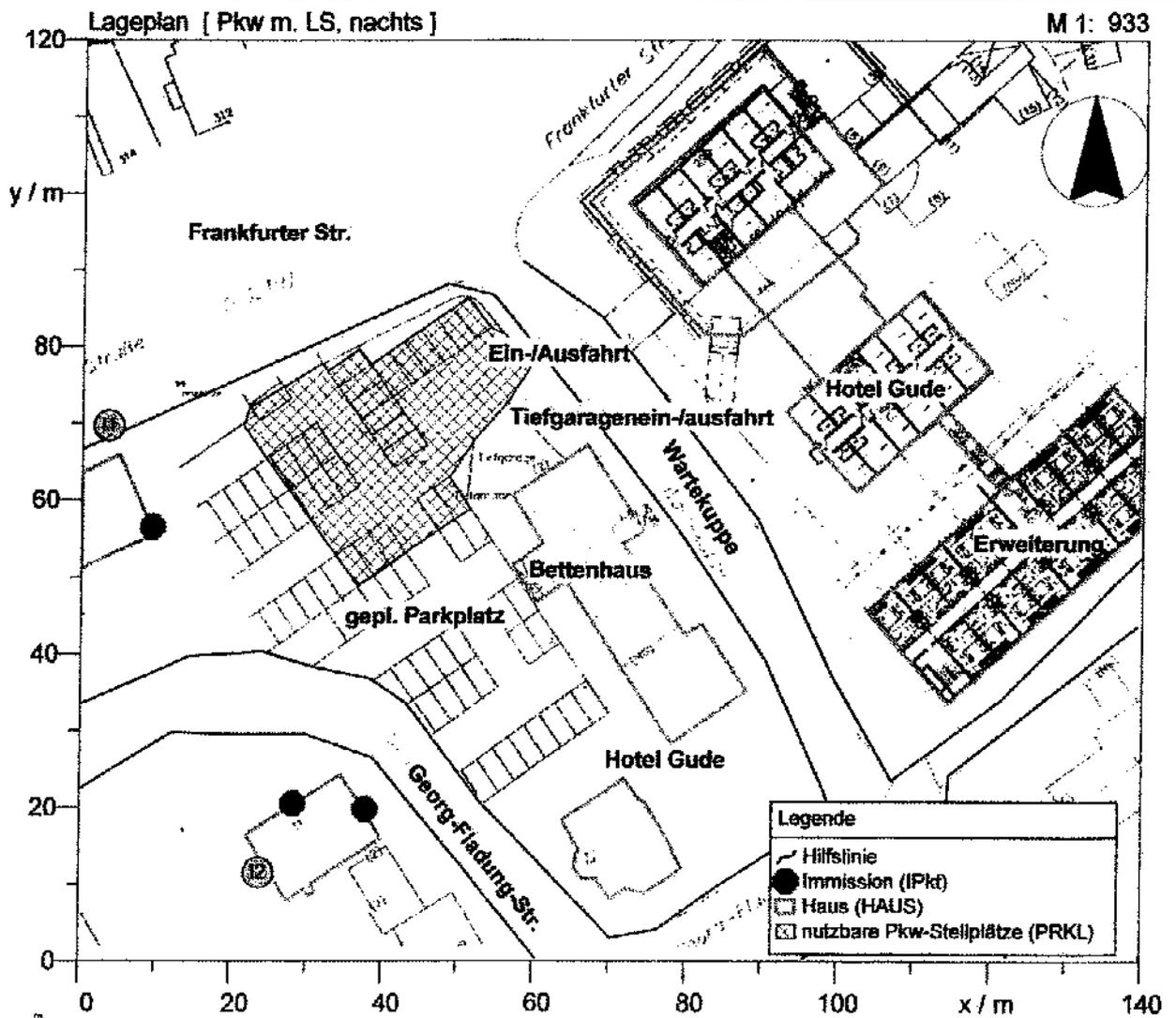
Prof. Dr. Beckenbauer

Anlage: Anl. Ib

PROF. DR.-ING. BECKENBAUER  
Lindemann-Platz 3  
33689 Bielefeld

Projekt: Parkplatz Hotel Gude  
Frankfurter Straße, Kassel  
Auftrags-Nr. 08-005-G01

Anlage Ib  
Sachbearbeiter: He  
Datum: 06.02.2008



Planinhalt: Betrieb mit organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen, nachts

# Festsetzungen durch Text

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)**
  - 1.1 Mischgebiet, (§6 BauNVO)  
Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
  - 1.2 sonstiges Sondergebiet Hotel (§11 BauNVO)  
Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit Versammlungsstätte zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 21a BauNVO)**
  - 2.1 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird das gemittelte natürliche Geländenniveau an der Seite der Haupteinschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.
  - 2.2 Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1,50 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
  - 2.3 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel wird die Geschossfläche von Garagengeschossen gemäß §21a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.
  - 2.4 Auf der Teilfläche C des Sondergebietes der Zweckbestimmung Hotel darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhl- und Lüftungsanlagen, auf max. 25% der Gebäudegrundfläche bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens 2,00m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 3.1 Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
  - 3.2 Auf der Fläche für Stellplätze St 1 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) und in den Nachtstunden (22.00 Uhr- 6.00 Uhr) zulässig.
  - 3.3 Auf der Fläche für Stellplätze St 2 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nur in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) zulässig.
  - 3.4 Auf der gesamten Fläche für Stellplätze (ST1 und ST2) ist eine Tiefgarage zulässig.
  - 3.5 Die Zufahrt zu dem Parkplatz (Fläche für Stellplätze St 1 und St 2) ist so zu bauen, dass wartende Fahrzeuge den Gehweg nicht blockieren. Die Schrankenanlage ist entsprechend weit hinten anzuordnen.
  - 3.6 Im Sondergebiet Hotel sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 36 qm Grundfläche zulässig.

- 4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.
- 5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**
- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 5.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- 6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.2 Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können bei Neupflanzung innerhalb der Reihe verschoben werden.

## **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung**

- 7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 7.1 Bei Neubauten sind 20% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.
- 7.2 Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke muss mindestens 10 cm betragen.
- 7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- 8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen Werbeanlagen die Traufen der Gebäude nicht überragen.
- 9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 9.1 Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.
- 9.2 Pro angefangene 800qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.

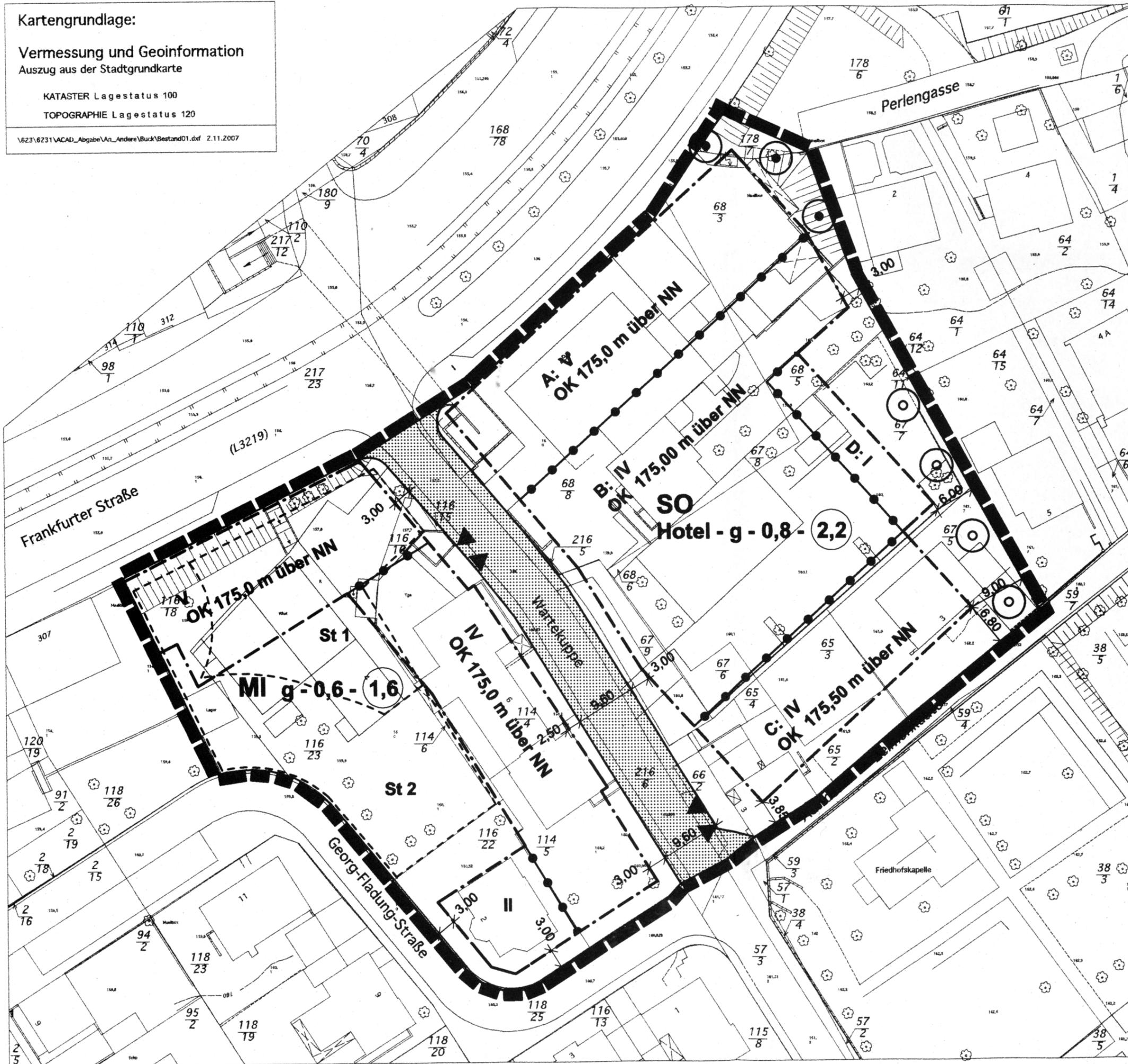
Kartengrundlage:

Vermessung und Geoinformation  
Auszug aus der Stadtgrundkarte

KATASTER Lagestatus 100

TOPOGRAPHIE Lagestatus 120

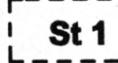
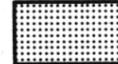
\\623\6231\ACAD\_Abgabe\An\_Andere\Buck\Bestand01.dxf 2.11.2007



Festsetzungen nach  
Planzeichenverordnung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Sondergebiet Hotelnutzung (§11 BauNVO)
-  geschlossene Bauweise
-  GRZ, Grundflächenzahl
-  GFZ, Geschossflächenzahl
-  Baugrenze
-  Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

OK 175,0 m über NN maximale Gebäudehöhe

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
-  Erhalt von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
-  Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Einfahrt / Ausfahrt

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1314

Kassel, 04.05.2009

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung  
Fuldafer/Bleichwiesen" (Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Hafenbrücke, Schützenstraße, Weserstraße und Finkenherd /Fulda soll gemäß § 30 Baugesetzbuch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.“

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer Naherholungsnutzung inklusive Fuß-/Radwegeverbindung entlang der Fulda und Renaturierung der Ahna sowie die Sicherstellung einer geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Kinderbauernhofes.“

**Begründung:**

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 23. April 2009 und 4. Mai 2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“  
(Aufstellungsbeschluss)****E r l ä u t e r u n g**

Das rund 4,6 ha umfassende Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Wesertor direkt an der Fulda - südlich der Schützenstraße und westlich der Hafnbrücke. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor stellen die Fuldawiesen im Bereich der ehemaligen Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial dar. Für die Öffentlichkeit nutzbar ist bisher nur der Bereich am Katzensprung. Der Zugang zu den anderen Flächen war lange Zeit bzw. ist z.T. auch heute noch wegen einiger privater Parzellen nicht möglich. Ein Großteil der Grundstücke ist in den vergangenen Jahren von der Stadt Kassel angekauft worden, zwei kleinere und ein größeres Grundstück befinden sich noch in Privatbesitz. Der Ankauf wird z.T. dadurch erschwert, dass hier seitens der Eigentümer noch mit einer späteren Bebaubarkeit und damit einem relativ hohen Grundstückswert spekuliert wird. Die Öffnung der Bleichwiesen für die Öffentlichkeit sowie die Anbindung an den bestehenden Park / Bolzplatz am Katzensprung ist zum einen auf Stadtteilebene von zentraler Bedeutung für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, spielt zum anderen aber auch eine wichtige Rolle im gesamtstädtischen Kontext für die Durchgängigkeit einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Fulda. Diese Wegeverbindung wird bisher zwischen Katzensprung und Hafnbrücke abseits der Fulda entlang der stark befahrenen Schützenstraße geführt.

Ziel des Projektes ist, die Fuldawiesen für eine extensive Freizeitgestaltung erreichbar und als öffentliche Grünanlage nutzbar zu machen sowie den Bereich Fuldaufer / Bleichwiesen mit dem Ahnagrünzug einerseits und dem weiteren Verlauf der Fulda in nordöstlicher Richtung andererseits zu verbinden. Dazu soll eine durchgängige Fuß-/Radwegeverbindung gebaut werden. Außerdem soll die Ahna renaturiert und als geschützter Naturraum erhalten bleiben. Die benötigten Grundstücke sind anzukaufen. Weiteres Ziel ist eine Verbesserung der Situation für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil - zum einen in Bezug auf unorganisierte Spiel- und Sportmöglichkeiten, zum anderen hinsichtlich des seit 2007 dort in einem Teilbereich ansässigen Kinderbauernhofs. Es handelt sich dabei um eine Gemeinbedarfseinrichtung, die von einem gemeinnützigen Verein betrieben wird und in der Kinder und Jugendliche kostenlos ihre Freizeit verbringen können. Dabei wird ihnen ein respektvoller Umgang mit Tieren, Natur und miteinander vermittelt. Der Bauernhof ist auch ein Angebot für die zahlreichen Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung. Nach einem erfolgreichen Start in kleinem Rahmen soll nun eine geordnete Weiterentwicklung des Kinderbauernhofes sichergestellt werden. Erforderlich ist der Bau eines Stallgebäudes und eines Aufenthaltsgebäudes. Im Bebauungsplan ist u.a. das Thema Hochwasserschutz zu behandeln.

Insgesamt sollen die Flächen als stadtnaher Landschaftsraum im Wesentlichen der Feierabend- und Wochenenderholung dienen. Im Wesertor sind viele Bevölkerungsgruppen ansässig, denen wenig private Freiflächen zur Verfügung stehen bzw. die nicht so mobil sind, um Freiräume außerhalb der Stadt aufzusuchen. Die Umsetzung des Gesamtprojektes erfolgt im Rahmen des Programms Soziale Stadt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und beinhaltet einen Umweltbericht.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 1. April 2009



Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1327

Kassel, 18.05.2009

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“  
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe zwischen Baunsbergstraße, Heideweg und verlängertem Werraweg (Fußweg) soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.“

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer derzeitigen Fläche mit Verkehrsgrün für eine Bebauung.“

**Begründung:**

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2009 der Vorlage zugestimmt. Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“  
(Aufstellungsbeschluss)**

**E r l ä u t e r u n g**

Im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe soll im Bereich der Einmündung des Heideweges in die Baunsbergstraße eine dreieckige städtische Fläche für eine Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Planung ist es, die Randbebauung der Baunsbergstraße zu vervollständigen und den Einmündungsbereich Heideweg städtebaulich zu fassen. Dazu soll das Areal, das zur Zeit eine ungestaltete Rasenfläche ist, durch eine qualitativ hochwertige Bebauung aufgewertet werden. Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die notwendigen Stellplätze sind zum Teil oberirdisch, zum Teil in einer Tiefgarage möglich.

Die Baugebietsfläche wird so gewählt, dass die Verkehrsflächenbreiten der Baunsbergstraße und des Heideweges aufgenommen werden. Der öffentliche Fußweg am Südrand der Fläche und der Baumbestand bleiben erhalten.

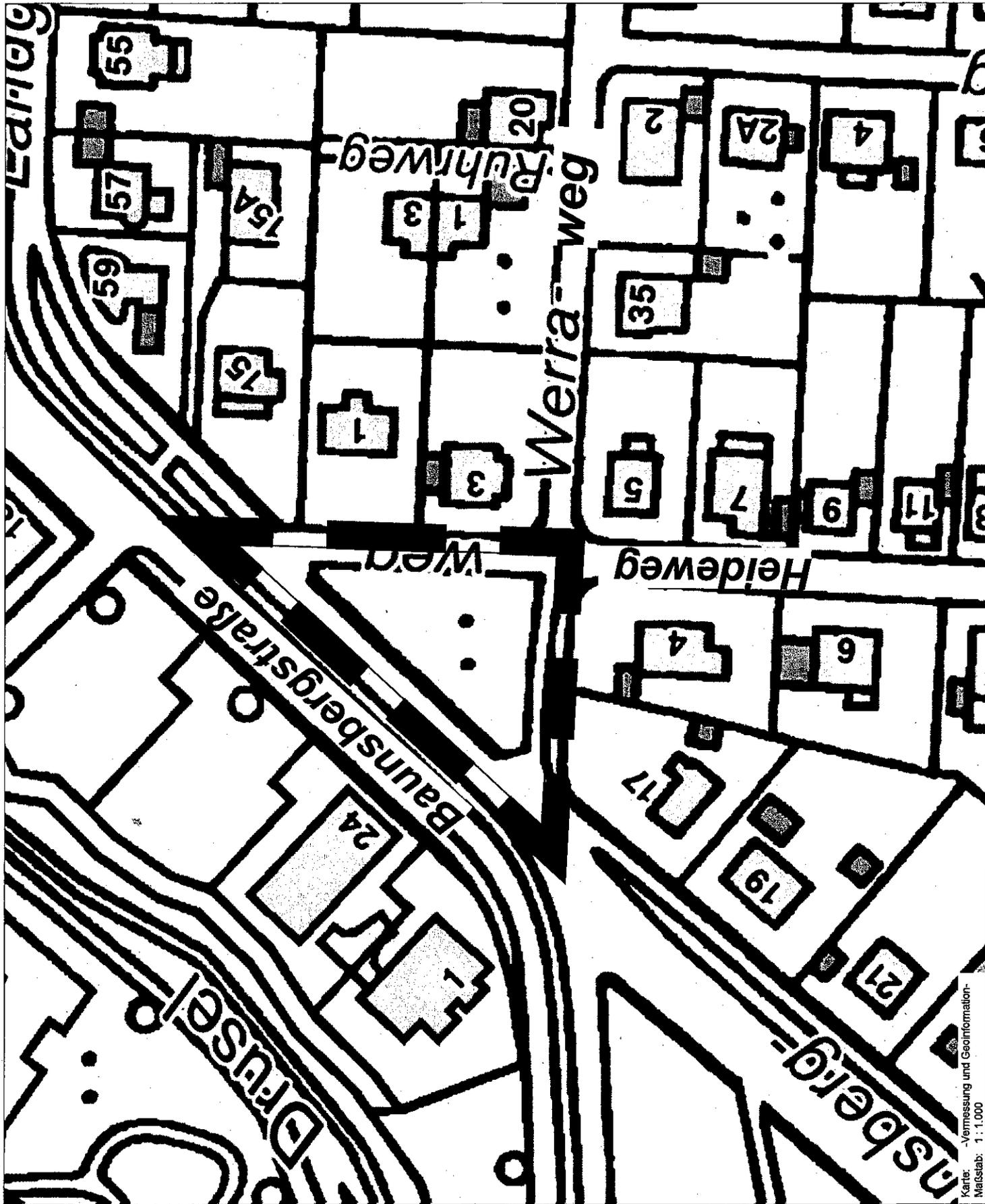
Im rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 3 West A-D i. M. 1 : 5000 vom 14. Dezember 1982 ist die Fläche als „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Mit Inkrafttreten des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. III/71 „Heideweg“ wird der bestehende Bebauungsplan im betreffenden Geltungsbereich aufgehoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist auch im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP 2007), der vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt und voraussichtlich im Juli 2009 rechtswirksam wird, unverändert enthalten.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung im Innenbereich besiedelter Ortslage. Die im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige überbaubare Grundfläche liegt weit unter 20.000 qm. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 6. Mai 2009



Vorlage Nr. 101.16.1301

Kassel, 15.04.2009

## **Entgeltfreie ÖPNV-Nutzung für Kinder unter 6 Jahren**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit dem Nordhessischen Verkehrs-Verbund (NVV) Gespräche mit dem Ziel zu führen, die entgeltfreie Beförderung aller Kinder unter 6 Jahren in den Tarifbestimmungen festzuschreiben.

### **Begründung:**

Bislang werden bis zu drei Kindern unter 6 Jahren in Begleitung einer Person, die im Besitz einer gültigen Fahrkarte ist, im Gebiet des NVVs unentgeltlich befördert. Für jedes weitere Kind unter 6 Jahren muss eine Fahrkarte des Kindertarifs gelöst werden. Zudem gilt die entgeltfreie Beförderung nicht für organisierte Kindergartengruppen sowie für Gruppen-Tageskarten und Multi-Tickets.

Diese willkürlich gezogene Grenze bezüglich der Anzahl der entgeltfrei beförderten Kinder unter 6 Jahren ist nicht nachvollziehbar. Sozial- und familienpolitisch ist es wünschenswert, die ÖPNV-Tarifstruktur des NVVs entsprechend zu ändern und grundsätzlich allen Kindern unter 6 Jahren die entgeltfreie Beförderung mit dem ÖPNV zu ermöglichen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1319

Kassel, 28.04.2009

## **Kurzstreckenticket Regiotram**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit dem Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) in Verhandlungen zu treten, um ähnlich dem Kurzstreckenticket für Busse und Bahnen der KVG eine solche Möglichkeit für die Regiotram einzurichten.

Gleichzeitig soll der Magistrat Verhandlungen mit dem NVV mit dem Ziel des Erhalts der Stabilität der Fahrpreise für die nächsten Jahre aufnehmen.

### **Begründung:**

Im Zuge der Eröffnung der Regiotramhaltestelle Kirchditmold wurde vielfach der Wunsch von Anliegern nach einem bislang nicht verfügbaren Kurzstreckenticket geäußert.

Weiterhin wurden nach der Kürzung der Regionalisierungsmittel für den ÖPNV die finanziellen Einbußen des NVV überproportional an die Kunden mittels Fahrpreiserhöhungen weitergegeben. Zur Vermeidung weiterer Belastungen sowie zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV soll eine Stabilisierung der Fahrpreise erreicht werden.

Berichtersteller/-in:        Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1320

Kassel, 29.04.2009

## **Umbau Friedrich-Ebert-Straße Ost I**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Vorentwürfe für den Umbau der Friedrich-Ebert-Straße vorzulegen, in denen Kfz-Streifen und Gleiskörper (Straßenbahn) nebeneinander geführt werden.

Darüber hinaus sollen folgende Eckpunkte berücksichtigt werden:

1. Realisierung des Boulevardcharakters der Friedrich-Ebert-Straße für Fußgänger und dementsprechende Aufwertung der Straße und des Quartiers
2. Erhalt oder nach Möglichkeit auch Ausbau der Anzahl der Parkplätze
3. Parkplätze der Bezügestelle und des Landes sollen abends freigegeben werden
4. Anwohnerparkplätze sollen zeitweise freigegeben werden
5. Erhalt der Brötchentaste
6. Einsatz kleinwüchsigerer Bäume als bisher geplant
7. Regelung des Verkehrs mit Einsatzfahrzeugen
8. Differenzierte Befragung der Eigentümer und Anlieger (Gewerbetreibende, Bewohner)

Dabei sollen folgende Varianten geprüft werden:

Variante 1 (Wegfall Mittelstreifen und Radwege)

Änderungen:

1. Wegfall des bislang vorgesehenen Mittelstreifens
2. Einrichtung von ampelgeregelten und entsprechend eingetakteten Fußgängerquerungsmöglichkeiten
3. für PKW befahrbarer Gleiskörper der Straßenbahn
4. Wegfall der Radfahrstreifen  
(Erschließung für Radfahrer über Kölnische Str. oder Königstor)

Folgender neuer Querschnitt soll geprüft werden:

- Gehwege in der Breite der bisher bekannten 1. Konzeption
- Parken
- Kfz-Streifen
- Gleiskörper Straßenbahn
- Gleiskörper Straßenbahn
- Kfz-Streifen
- Parken
- Gehwege in der Breite der bisher bekannten 1. Konzeption

Variante 2 (Straßenbahn am Rand)

Änderungen:

Wegfall der Radfahrstreifen + Wegfall des 0,5m Abstandsstreifens  
(Erschließung für Radfahrer über Kölnische Str. oder Königstor)

Folgender neuer Querschnitt soll geprüft werden:

- Gehwege in der Breite der bisher bekannten 1. Konzeption
- Parken
- Gleiskörper Straßenbahn
- Kfz-Streifen
- Mittelstreifen
- Kfz-Streifen
- Gleiskörper Straßenbahn
- Parken
- Gehwege in der Breite der bisher bekannten 1. Konzeption

Diese Vorentwürfe und deren Varianten sollen so bald wie möglich im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt werden.

### **Begründung:**

Die vorgelegte Entwurfsplanung für den Umbau der Friedrich-Ebert-Straße/Ost I betreffend die Gleisführung lehnt die CDU-Fraktion ab, da, wie eine Simulation der zukünftigen Verkehrsströme verdeutlicht hat, vermehrt Verkehrsstauungen zu befürchten sind, welche die Qualität der Straße und des Quartiers verschlechtern.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender



## **Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, sich am bundesweiten Modellversuch „Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu beteiligen.

Unabhängig von der Berücksichtigung der Bewerbung soll in Kassel in Kooperation mit der KVG und dem NVV ein Fahrradverleihsystem installiert werden.

### **Begründung:**

Ziel des Wettbewerbes ist es, eine Radverkehrspolitik zu fördern, die einen klimafreundlichen und energieeffizienten Nahverkehr mittels innovativer öffentlicher Fahrradverleihsysteme unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Integration weiterentwickeln und unterstützen. Die Einführung der Systeme ist bis zum Frühjahr 2010 in zehn Förderstädten bundesweit vorgesehen. Die Gesamtfördersumme beträgt 12,7 Mio. € bis zum Ende des Jahres 2013.

In vielen Städten in Europa werden seit einigen Jahren Fahrradleihsysteme erfolgreich betrieben. Einsendeschluss ist der 17.6.09.

Durch die Kombination von Öffentlichem Verkehr und Fahrradverleihsystem kann auch in Kassel ein nachhaltiges Stadtverkehrsangebot geschaffen werden und ein Beitrag dazu geleistet werden, den Anteil am Radverkehr zu steigern. Vor dem Hintergrund der anhaltend steigenden Feinstaubwerte in Kassel ist das Ziel, den Anteil am Radverkehr zu steigern mit allen Mitteln zu verfolgen. Kurze Wege mit dem Kfz-Verkehr können durch die Vernetzung von Rad und ÖPNV entfallen und durch Leihfahrräder erfolgen. Dies dient der Senkung der Emissionen und steigert die Lebensqualität. Ebenfalls kann die Vernetzung der Museumslandschaft durch ein Leihfahrradsystem unterstützt werden. Um den anhaltend steigenden Feinstaubwerten in Kassel sind vielfältige Maßnahmen nötig und möglich, um die

Belastungen zu senken. Eine konsequente Förderung von Radverkehr und Öffentlichem Nahverkehr kann im Rahmen eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements dazu beitragen, die Überschreitungen beim Feinstaub zu senken und damit die Einführung einer Umweltzone überflüssig zu machen. Eine hohe Anziehungskraft haben öffentliche Fahrradverleihsysteme auch für Stadttouristen, die für die Stadt wirtschaftlichen- und kulturellen Folgenutzen bedeuten.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

gez. Karin Müller, MdL  
Fraktionsvorsitzende

Vorlage-Nr. 101.16.1340

**Programm "Aktive Kernbereiche"**

**Gemeinsamer Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, über den aktuellen Sachstand zum Programm "Aktive Kernbereiche" sowie die aktuellen Planungen zur Friedrich-Ebert-Straße im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zu berichten.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

Uwe Frankenberger, MdL	Karin Müller, MdL
Fraktionsvorsitzender SPD-Fraktion	Fraktionsvorsitzende B90/Grüne