

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII / 76 "Hotel Gude"

Entwurf



Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungs-
plan Nr. VIII/76
"Hotel Gude"

Entwurf
Stand: Februar 2008

Auftraggeber:

Ralf Gude

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Perpetua Ascher-Köpping

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



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

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 10.12.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 85 auf zukünftig ca. 126 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.

2.1.5 Der Planbereich liegt nicht in einem Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

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.

2.4 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

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 _r geplante Parkplatz	46,3	43,4	45,7
L _r Vorbelastung	---	---	---
L _r Summe	46,3	43,4	45,7
IRW	60,0	55,0	55,0
Überschreitung	1,3	3,4	5,7
L _{AFmax.}	67,9	64,5	68,5
L _{AFmax.zul.}	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) ohne Schallschutzmaßnahmen:

	I1	I2 NW	I2 NO
Geschoss	4.OG	1.OG	1.OG
L _r geplante Parkplatz	46,3	43,4	45,7
L _r Vorbelastung	---	---	---
L _r Summe	46,3	43,4	45,7
IRW	45,0	40,0	40,0
Überschreitung	1,3	3,4	5,7
L _{AFmax.}	67,9	64,5	68,5
L _{AFmax.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) mit organisatorischen Schallschutzmaßnahmen (nur Bereich St1 in den Nachtstunden befahrbar):

	I1	I2 NW	I2 NO
Geschoss	4.OG	1.OG	1.OG
L _r geplante Parkplatz	43,3	38,0	38,1
L _r Vorbelastung	---	---	---
L _r Summe	43,3	38,0	38,1
IRW	45,0	40,0	40,0
Überschreitung	---	---	---
L _{AFmax.}	64,5	58,9	59,1
L _{AFmax.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 ange-

fahren. Es besteht eine direkte Verbindung zur Kasseler Innenstadt und nach Baunatal. Darüber hinaus verkehrt an der Haltestelle "Dennhäuser Straße" die Buslinie 31 in Richtung 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.

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. Für 7 Stellplätze, die sich auf dem Grundstück des Investors befinden existiert eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten einer öffentlichen Nutzung.

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.

3.2 **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 stadtökologischen 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.

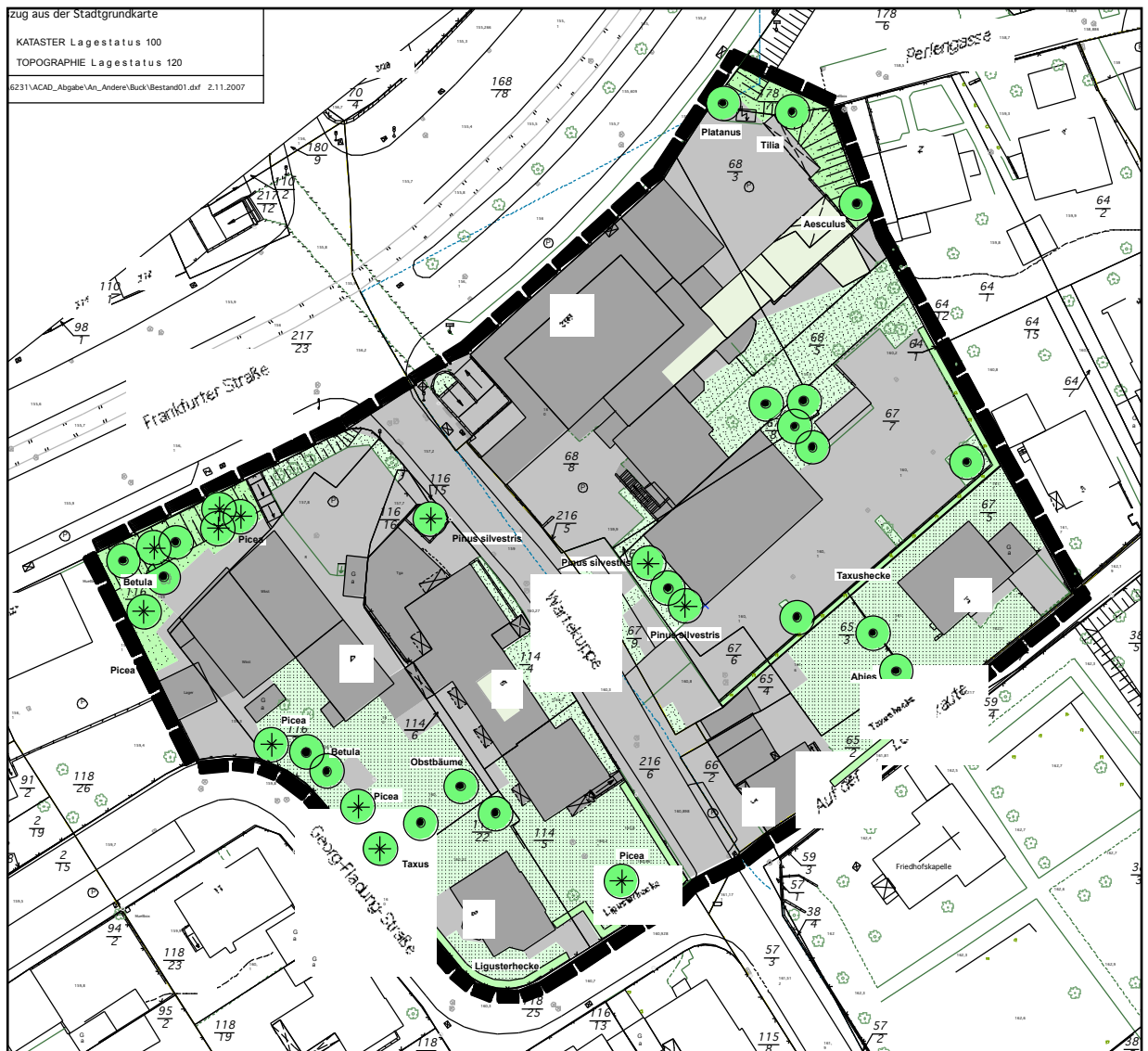
Stadt/ Landschaftsbild und Erholung

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 Nebengebäuden, 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.



Legende

Bestandsplan

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

4 Planungsziele

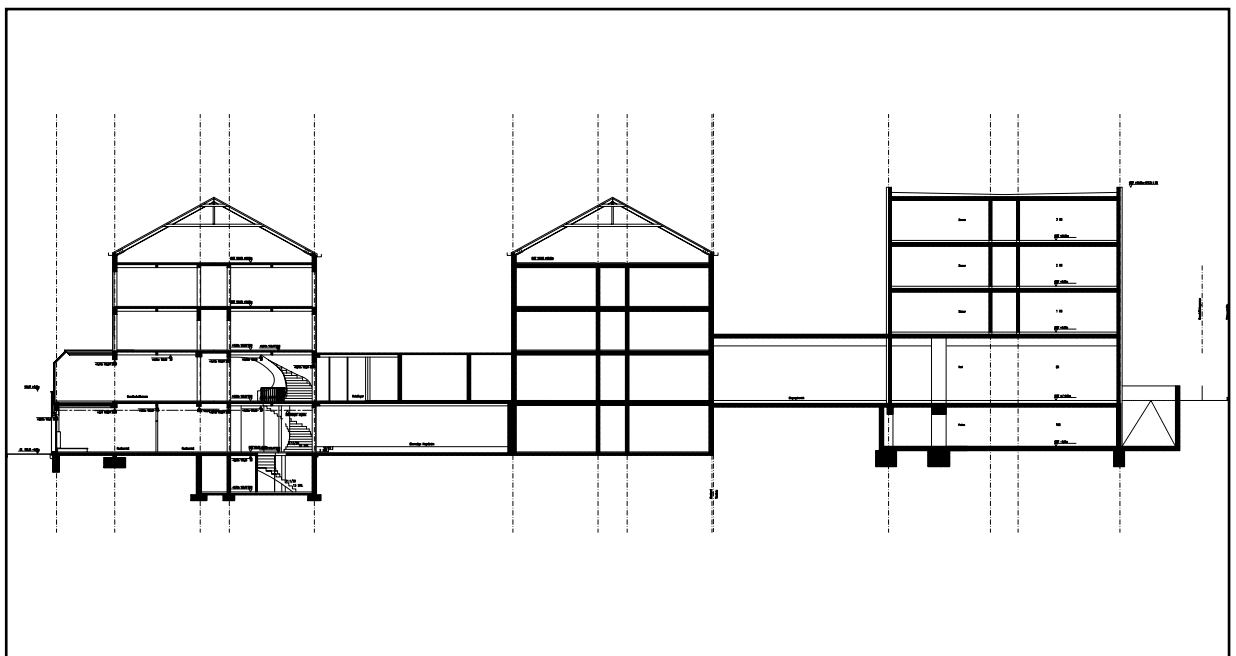
4.1 Hotelerweiterung

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.

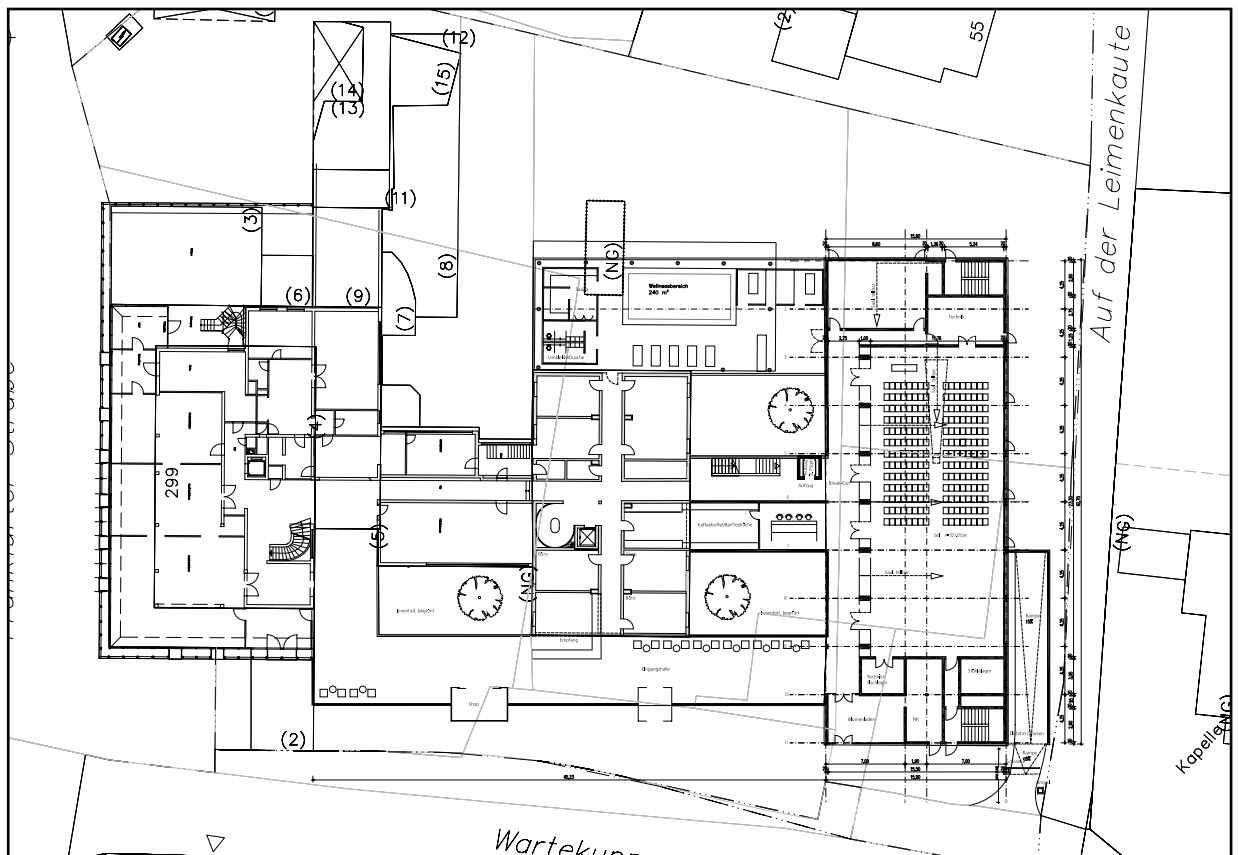
Neu- und Altbau werden in einer Ebene miteinander verbunden, um die Versorgungseinrichtungen gemeinsam nutzen zu können. Für die notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Wartekuppe sowie ein Parkplatz auf den Flurstücken 116/23, 116/18 und 116/16 geplant. Die Anlieferung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

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 15,0m 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.

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 vorhabenbezogenen 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. 78m und entlang der Frankfurter Straße ca. 59m 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 z.B. die Erweiterung auf fünf Vollgeschosse entlang der Frankfurter Straße.

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. BlmschV 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.

5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die Baumscheiben sind auf mindestens 4 m² 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

Quercus robur

Tilia-Arten

Gleditsia tricanthos

Acer-Arten

Traubeneiche

Sieleiche

verschiedene Linden-Arten

Gleditschie, Lederhülsenbaum

Ahorn in Arten

Mittelkronige Bäume

Acer campestre

Amelanchier Hochstamm

Carpinus betulus

Crataegus-Arten

Feldahorn

Felsenbirne als Hochstamm

Hainbuche

verschiedene Weißdorn -Arten

6 Gesamtabwägung

Mit dem Vorhaben der Erweiterung des Hotels Gude entsteht ein moderner Hotelkomplex mit 126 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 die übrigen auf einem ebenerdigen Parkplatz
- Zuwachs im Sondergebiet Hotel von 2007 m² auf max. 4400 m² überbaubare Fläche
- Zuwachs im Mischgebiet von von 1267 m² auf max. 2180 m² überbaubare Fläche
- Zuwachs der Geschossfläche im Sondergebiet Hotel auf max. 12179 m²
- Zuwachs der Geschossfläche im Mischgebiet auf max. 5814 m²
- 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		Grundstücksfläche ca. m ²	Flächenanteil %	vorhandene Bebauung*** ca. m ²	überbaubare Fläche Gesamt* ca. m ²	Geschossfläche Gesamt ** ca. m ²
	GRZ	GFZ					
MI	0,6	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
Straßenverkehrsflächen			894	9			
Summen			10.064	100	3.274	6.609	17.994

* mögliche Gesamtfläche ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

**mögliche maximale Geschossfläche

***ohne versiegelte Flächen

7.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig in privatem Eigentum.

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 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den

(Stadt Kassel)

(Köpping Architektur+Planung)