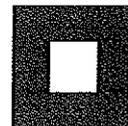


Bebauungsplan III/15 "Döncheweg"

Begründung einschließlich Umweltbericht • Juli 2006



Begründung zum
Bebauungsplan III/15
"Döncheweg"

Stand: Juli 2006

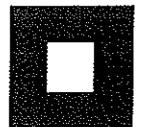
Auftraggeber:

Stadt Kassel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping
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	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	5
2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	5
2.3 Schutzgebiete	6
2.4 Satzungen	6
2.5 Gutachten und Hinweise	6
3 Städtebauliche Situation	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	9
3.2 Erschließung und Verkehr	9
4 Planungsziele	
4.1 Projektplanung Hotelerweiterung	11
4.2 Stadtentwicklung und Städtebau	14
4.3 Erschließung und Verkehr	14
4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	15
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	16
5.2 Immissionsschutz	17
5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	17
5.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte	19
6 Umweltbericht	
6.1 Einleitung	20
6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens	20
6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich	20
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.3 allgemein verständliche Zusammenfassung	24
7 Flächenbilanz	29
8 Bodenordnung	30
9 Überschlägig ermittelte Kosten	30
10 Verfahrensübersicht	30

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 01.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans III / 15 "Döncheweg" beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die Erweiterung des Hotels für die Firma Plansecur planungsrechtlich abzusichern. Die Firma Plansecur beabsichtigt zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe im Tagungsbereich die Erweiterung ihres Hotels "Wilhelmshöher Tor" durch einen Neubau. Dieser Neubau soll die Zimmerkapazitäten von jetzt 23 auf zukünftig ca. 100 erhöhen und zentrale Konferenz- und Seminarräumlichkeiten anbieten.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da das Büro- und Akademiegebäude der Firma Plansecur auf der gegenüberliegenden Seite an der Baunsbergstraße seit 1997 ansässig ist und Hotel- und Akademiegebäude in unmittelbarer Nähe stehen müssen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,87 ha gehört zum Stadtteil Brasselsberg Gemarkung Wahlershausen, Flur 12

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenmitte der Druseltalstraße;
- im Osten durch die Straßenmitte der Heinrich-Schütz-Allee;
- im Süden durch die südöstliche, südwestliche und westliche Grenze des Flurstücks 5/4, die südliche Grenze des Flurstücks 9/56 und in deren Verlängerung bis zum Döncheweg;
- im Westen durch die Straßenparzelle des Dönchewegs, Flurstück 115/6

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 (4-98, ergänzt 8-00), Zweckverband Raum Kassel
Das Plangebiet liegt gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" in keinem Stadtteil- bzw. Nebenzentrum.
- 2.1.3 Flächennutzungsplan (2004), Zweckverband Raum Kassel
Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' ausgewiesen. Entlang der Druseltalstraße sind beidseitig Grünflächen angeordnet. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes geänderten Nutzungen werden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt.
- 2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel
Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Landschaftsraum Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen/ Wilhelmshöhe".
Für den Planbereich ist folgende Entwicklungsmaßnahme vorgesehen:
Erhalt und Weiterentwicklung der Grünfläche entlang der Druseltalstraße
- 2.1.5 Bebauungsplan III 9 für das Gebiet zwischen Druseltalstraße, Heinrich-Schütz-Allee, Dachsbergstraße und Döncheweg
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III 9 von 1971, dessen Aussagen durch den Bebauungsplan III/15 "Döncheweg" ersetzt werden sollen. Im Bebauungsplan Nr. III 9 ist das gesamte Plangebiet als reines Wohngebiet dargestellt, mit der GRZ 0,25 und der GFZ 0,5.

2.3 Schutzgebiete

- 2.3.1 Eintragungen als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen liegen nicht vor.
- 2.3.2 Landschafts- und Naturschutz
Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor.

2.4 Satzungen

2.4.1 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.

2.4.2 Baumschutzsatzung

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

2.5 Gutachten und Hinweise

2.5.1 Schalltechnisches Gutachten Nr. 06-056-G01 vom 20.04.06, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer

Mit dem Gutachten wurden

1. die Geräuschemissionen durch öffentlichen Kfz-Verkehr am vorgesehenen Erweiterungsbau des Hotels sowie an den sonstigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes bzw. an den Baugrenzen und
2. die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den von der Hotelerweiterung bedingten zusätzlichen Verkehr aus Tiefgarage sowie Andienungsaktivitäten

untersucht.

zu 1:

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch den öffentlichen Kfz-Verkehr an verschiedenen Berechnungsprofilen entlang der Druseltalstraße und der Heinrich-Schütz-Allee hat ergeben, dass der Orientierungswert an einem Berechnungsprofil erreicht wird und an allen übrigen betrachteten Profilen überschritten wird. Das bedeutet, dass in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen für die Aufenthaltsräume erforderlich werden.

Die Bezeichnung der Berechnungsprofile wurde entsprechend den Hausnummern sowie den Himmelsrichtungen gewählt.

Berechnungsprofil	maßgeblicher Außen- lärmpegel in db(A)	erf. $R'_{w, res}$ in db(A)
121/N	77	50
121/O	73	45
121/S	66	40
123/N	75	45
123/W	68	40
125/N	74	45
125/O	68	40
125/W	69	40
24/N	65	35
24/O	68	40
24/S	63	35

zu 2:

Nach der geplanten Erweiterung des Hotels auf 96 Hotelbetten ergeben sich folgende Zahlen für die Andienung und den Pkw-Verkehr auf der Tiefgaragenrampe:

tags: 169 Pkw-Bewegungen (Bewegung = 1. An- oder Abfahrt). Zusätzlich wurde eine An- und Abfahrt von 3 Bullis, z. B. zur Anlieferung von Backwaren etc. angesetzt.

nachts: 9 Bewegungen /h

Für die Ver- und Entsorgung ist wöchentlich mit bis zu 8 Lkw $\leq 7,5$ t zu rechnen. Daher wurde für einen ungünstigen Tag eine Anzahl von 2 Lkw angesetzt. Große Lkw $> 7,5$ t fahren nicht an und ab.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden an folgenden Immissionsorten untersucht:

- I 1: Wohnhaus Döncheweg 1F
- I 2: Wohnhaus Heinrich-Schütz-Allee 23

Für den Immissionsort I 1 wurde allg. Wohngebiet, für den Immissionsort I 2 reines Wohngebiet als Beurteilungsrahmen zu Grunde gelegt. Nach TA-Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

reines Wohngebiet (WR): 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts.

Nach Ermittlung der Beurteilungspegel ergibt sich am Immissionsort I 2 für die ungünstige Nachtstunde 37,1 dB(A) und damit eine Überschreitung.

Aus den Berechnungen ergibt sich ein Beurteilungspegel für die ungünstige Nachtstunde am Immissionsort I 2 durch öffentlichen Verkehr (Fremdgeräusche) von 60 dB(A). Der Fremdgeräuschpegel L_{95} , der während 95 % der Zeit überschritten wird, beträgt dann aufgrund von Erfahrungen $L_{95} = 60 - 15 = 45$ dB(A). Folglich werden die Geräuschimmissionen der Fahrvorgänge auf der Tiefgarageneinfahrt von den Fremdgeräuschen überdeckt.

Nach TA-Lärm gilt: Die Genehmigung darf wegen einer Überschreitung der IRW nicht versagt werden, wenn in Folge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind.

Zur Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

Anlieferung

- Die Belieferung des Hotels soll nur mit Lkw < 7,5 to erfolgen, da andernfalls mit erhöhtem Rangieraufwand und demzufolge mit einer Überschreitung des Tagesrichtwertes am Immissionsort I1 zu rechnen ist.
- Die Lkw-An- und Abfahrt über die Stichstraße des Döncheweges soll nur im Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr stattfinden.
- Bulli-Anlieferungen im Zeitraum 06.00 - 07.00 und 20.00 - 22.00 Uhr sollen grundsätzlich über die Tiefgarage abgewickelt werden.

Schalleistungspegel der technischen Aggregate

Vorsorglich wurde die Geräuschabstrahlung von Lüftungs- und Kühlanlagen bzw. deren Zu- und Fortluftöffnung auf dem Dach berücksichtigt. Bei einem ununterbrochenen Betrieb während der gesamten ungünstigen Nachtstunde sollten die folgenden Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Gesamtschalleistungspegel an den Standorten T1 und T2: $L_{WA, gesamt}$ 80 db(A)

Einzeltöne und tieffrequente Schwebungen sind zu vermeiden.

2.5.2 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. III/15 "Döncheweg",

In der vorliegenden Studie sollten der Verlauf des Schattenwurfs durch die geplante Neubebauung und daraus sich ergebende mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Bebauungen untersucht werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung aus Verschattung durch den geplanten Hotelneubau Druseltalstraße 121 nur für das Gebäude Druseltalstraße 125 zu erwarten und als geringfügig einzustufen ist.

2.5.3 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.

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

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Westen von Kassel an der Druseltalstraße, einer raumwirksamen Verkehrsachse. Es liegt auf etwa 277 Meter ü.NN am Hang des Habichtswaldes und ist nach Osten hin geneigt. Das Naturschutzgebiet Dönche ist ca. 350 m entfernt.

Das stadträumliche Umfeld ist geprägt durch eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäusern. Westlich des Plangebiets ist 4-7geschossiger Wohnungsbau aus den 1970iger Jahren mit einer Gemeinschaftsgarage vorhanden.

Entlang der Druseltalstraße und der Heinrich-Schütz-Allee sind mehrere Gebäudekomplexe aufgereiht, die sich deutlich in Nutzung und Dimensionierung von der Wohnbebauung unterscheiden (Bärenreiter Verlag, Plansecur, EON, Gesundheitsamt und Veterinäramt) und eher einer Mischnutzung entsprechen.

Mehrere Schulen, darunter die Waldorfschule, die Heideweg-Grundschule und die Jean-Paul-Schule, sind fußläufig zu erreichen. Angebote des täglichen Bedarfs sind im Plangebiet nicht ansässig. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befindet sich am Mulang in der Kurhausstraße, ca. 700 m entfernt, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte gibt es auch in der Marbachshöhe in ca. 800 m Entfernung.

Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet zwischen Druseltalstraße, Heinrich-Schütz-Allee und Döncheweg ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude, deren Grundstücke gärtnerisch gepflegt sind. Es befinden sich hier 4 Reihenwohnhäuser, ein Geschosswohnungsbau, eine Gaststätte und das Hotelgebäude der Plansecur.

3.2 Erschließung und Verkehr

ÖPNV

Die Haltestelle "Dönche" befindet sich im Plangebiet und wird von den Buslinien 24, 12 und 51 angefahren. Es besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Wilhelmshöhe, zur Kasseler Innenstadt, nach Harleshausen, zum DEZ und nach Baunatal. Die nächste Straßenbahnhaltestelle der Linien 3 und 7 ist ca. 700 m entfernt.

Kfz-Verkehr

Die Druseltalstraße ist eine stark befahrene Landesstraße, die als Zubringer für die A44 dient. Beidseitig der Druseltalstraße sind Grünstreifen mit Fuß- und Radwegen ange-

legt. Auch die Heinrich-Schütz-Allee ist eine Landesstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Der Döncheweg ist eine ruhige Anliegerstraße. An der Kreuzung Heinrich-Schütz-Allee /Druseltalstraße regelt eine LSA den Verkehr.

Parken

Die erforderlichen Stellplätze des Hotels und der Gaststätte sind auf den Grundstücken und zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht, die der Wohngebäude ebenfalls auf den Grundstücken, entweder als nicht überdachte Stellplätze oder Garagen.

Fuß- und Radverkehr

Gehwege entlang der öffentl. Straßen umgeben das Plangebiet in den Randzonen. Eine Querungsmöglichkeit durch das Innere des Plangebiets gibt es nicht. Im Plangebiet befindet sich keine ausgewiesene Radverbindung.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in der Druseltalstraße und im Döncheweg im Mischsystem. Die vier Reihenhäuser Döncheweg 1c - 1f werden über einen gesonderten Mischwasserkanal über das Flurstück 4/14 entwässert. Für das anfallende Regenwasser der Druseltalstraße gibt es zusätzlich einen Regenwasserkanal.

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

4 Planungsziele

4.1 Hotelerweiterung

Die Firma Plansecur beabsichtigt zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe im Tagungsbereich die Erweiterung ihres Hotels "Wilhelmshöher Tor" durch einen Neubau. Dieser Neubau soll die Zimmerkapazität von jetzt 23 auf zukünftig 96 erhöhen und zentrale Konferenz- und Seminarräumlichkeiten anbieten.

Neu- und Altbau werden erdgeschossig miteinander verbunden, um die Versorgungseinrichtungen gemeinsam nutzen zu können. Für die notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Einfahrt von der Heinrich-Schütz-Allee geplant. Hier befindet sich auch der Haupteingang des Hotels. Die rückseitige Erschließung wird ausschließlich für die Anlieferung des Küchen- und Hotelbedarfs genutzt.

Der Baukörper des Hotels ist in zwei wesentliche Teile gegliedert. Aus dem parallel zur Druseltalstraße in Richtung Stadt geneigten Hang entwickelt sich ein massiver Korpus, der gleichzeitig als Sockel und Rücken des Gebäudes wirkt. Das Hotelgebäude soll sieben Geschosse erhalten mit einer max. Höhe von 26,50 m. Eine Verbindung zwischen Alt- und Neubau wird lediglich durch einen schmalen erdgeschossigen Gang hergestellt.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da das Büro- und Akademiegebäude der Firma Plansecur auf der gegenüberliegenden Seite an der Baunsbergstraße seit 1997 ansässig ist und Hotel- und Akademiegebäude in unmittelbarer Nähe stehen müssen.

Funktionsverteilung

Die Veranstaltungszonen erstrecken sich über Erd- und 1.Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Saal mit ca. 340 m², der in vier kleinere Säle unterteilt werden kann. Im 1.Obergeschoss sind Küche und Restaurant untergebracht. Die darüberliegenden Ebenen dienen der Unterbringung der Hotelzimmer.

Fassadengestaltung

Der 7-geschossige Baukörper wird mehrheitlich mit einer Glasfassade versehen, die aus transparenten und opaken Elementen besteht. Einzelne Bereiche wie die Eingangshalle werden großflächig transparent verglast. Die Fassade des niedrigeren Gebäudeteils stellt sich massiver dar und besteht aus vorgehängten Steinplatten.

Tiefgarage

Unter der Fläche des Neubaus ist eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen geplant. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Heinrich-Schütz-Allee. Die Hotelgäste gelangen von der Tiefgarage direkt in den Hotelbereich. Eine Vorfahrt zum Haupteingang, um dort bereits das Gepäck auszuladen, ist nicht vorgesehen. Ankünfte nach 22:00 Uhr sind eine Ausnahme.

Zur Bestimmung der Verkehrsmengen durch den Hotelneubau (Zusatzbelastung) wurden folgende Vorgänge auf dem Betriebsgelände zugrunde gelegt:

Planung: Tagzeit

- 169 Pkw-Bewegungen, Tiefgarage Hotel

Planung: Lauteste Nachtstunde

- 9 Pkw-Bewegungen,

Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass die ständig vorherrschenden Fremdgeräusche durch öffentlichen Kfz-Verkehr den Geräuschpegel der Tiefgaragenfahrvorgänge überdecken. Eine zusätzliche Lärmbelastung entsteht nicht.

Umsetzung

Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist der Abbruch des Wohnhauses Druseltalstraße 123 und der Gaststätte Druseltalstraße 121 erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma Plansecur.

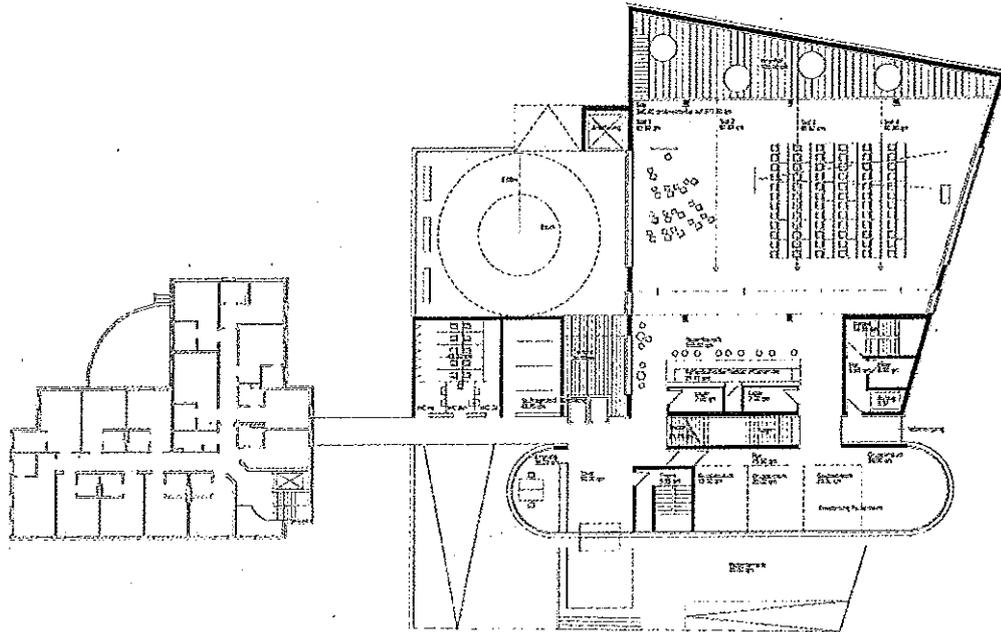
Perspektive Hotelenerweiterung
Druseltalstraße

Bieling Architekten



Grundriss Erdgeschoss

Bieling Architekten



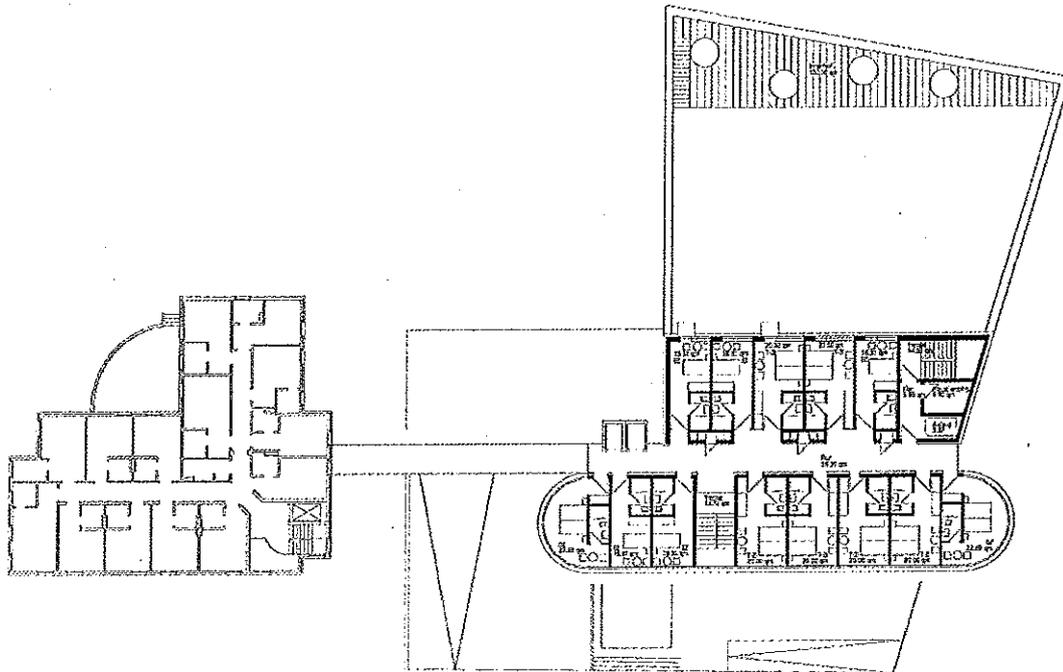
Tagungshotel Plansecur Stand 20.04.2006

Bieling Architekten

Erdgeschoss

Grundriss Regelgeschoss

Bieling Architekten



Tagungshotel Plansecur Stand 20.04.2006

Bieling Architekten

Regelgeschoss 02.OG/03.OG/04.OG

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 - in folgende städtebauliche Konzeption umgesetzt:

1. Standortsicherung des Hotelbetriebes

Der Standort des Hotelbetriebes ist auch aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Die geplante Erweiterung einschließlich Tagungssaal stärkt den Standort und schafft eine Verzahnung mit dem Gebäude der Plansecur auf der anderen Seite der Druseltalstraße. Die geplanten Nutzungen können positive Entwicklungsanreize für das Quartier bewirken.

2. Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Situation

Die an der Ecke Druseltalstraße/ Heinrich-Schütz-Allee zugelassene 7-geschossige Bebauung bildet einen städtebaulichen Akzent und reiht sich in die Kette der höheren Bauten an der überaus breiten Druseltalstraße ein.

Entlang der Druseltalstraße und der Heinrich-Schütz-Allee soll ein Mischgebiet, südlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch die Änderung der Gebietsausweisung von WR in MI und WA entsteht eine städtebaulich sinnvolle Abstufung von der stark befahrenen Druseltalstraße hin zum ruhigen Wohngebiet.

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.

Die Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr des Hotels muss vom Investor auf privatem Grundstück erstellt werden. Eine öffentliche Wendefläche über die jetzt vorhandene hinaus ist nicht erforderlich.

4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen sind in dem Landschaftsplan des ZRK, Entwurf 2001 (Landschaftsraum Nr. 150 Siedlungsgebiet Wahlershausen/Wilhelmshöhe) aufgeführt. Konkretes Entwicklungsziel für das Plangebiet ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünfläche entlang der Druseltalstraße als siedlungsbezogene Grünfläche. Als allgemeine Handlungsleitlinien wird die Pflanzung von Großvegetation entlang der Straßen angestrebt. Desweiteren wird empfohlen, Beeinträchtigungen, die von Straßen ausgehen, zu mildern und Maßnahmen zur Regenwassernutzung, -rückhaltung, -versickerung sowie Maßnahmen zur Milderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas vorzusehen. Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Grünfläche an der Druseltalstraße wird als öffentliche Grünfläche mit Neupflanzung von Bäumen 1. Ordnung festgesetzt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich werden zwei Baugebiete unterschiedlicher Nutzungsarten und Bebauungsdichte festgesetzt.

Mischgebiet MI 1 -o - 0,6 - 1,2

Der an der Druseltalstraße gelegene westliche Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem planerischen Willen entlang der Druseltalstraße, einer Hauptverkehrsachse, Mischgebiete auszuweisen, um eine Abstufung zum dahinterliegenden Wohngebiet zu erhalten. Auch der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht hier eine Mischnutzung vor. Um die Wohnnutzungen nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten, werden Tankstellen und Kfz-Waschanlagen nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,6 / GFZ 1,2 festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 3 begrenzt.

MI 2 - g - 0,6 - 2,0

Die Bestandsflächen des Hotels S&G Wilhelmshöher Tor und die aktuell geplante Erweiterungsfläche an der Ecke Heinrich-Schütz-Allee / Druseltalstraße werden als Mischgebiet MI gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

Um eine direkte baulich-räumliche Verbindung zwischen vorhandenem Hotel und Erweiterung zu ermöglichen wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Hotelkomplex weist nach Abschluss der Erweiterungsmaßnahmen eine Gebäudelänge von ca. 70 m auf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ 0,6 / GFZ 2,0 begrenzt. Das geplante Nutzungsmaß des konkreten Vorhabens von ca. GRZ XX / GFZ XX wird damit abgedeckt. Bei der Ermittlung der GRZ werden Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitgerechnet. Die GRZ entspricht damit der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung der dort genannten Obergrenze für die GFZ wird erforderlich, um eine Bebauung zu ermöglichen, die sowohl die markante Ecksituation stadträumlich adäquat löst, als auch eine wirtschaftliche Erweiterung der Hotelnutzung zulässt.

Innerhalb der bebaubaren Flächen werden Bereiche mit unterschiedlicher zulässiger Geschosshöhe ausgewiesen. Maximal 3 Geschosse sind - entsprechend dem Bestand - im Baufenster mit der Bezeichnung B zugelassen. Einen städtebaulichen Akzent soll die geplante 7-geschossige Bebauung an der Ecke Druseltalstraße/Heinrich-Schütz-Allee setzen, die dementsprechend in ein Baufenster mit maximal 7-geschossiger Bebauung gefasst ist.

Allgemeines Wohngebiet WA - 0,25 - 0,5

Entsprechend dem Bestand wird der Bereich, südlich der Stichstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO mit einer Ausnutzung von GRZ 0,25 und GFZ 0,5 in offener Bauweise festgesetzt. Zwei Vollgeschosse sind zulässig.

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.

sonstige Anlagen

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 zusätzlichen Verkehr aufgrund der Hotelerweiterung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Abschnitt 2.5.1). Die der Berechnung zu Grunde liegenden Lärminderungsmaßnahmen werden festgesetzt :

- Die Belieferung des Hotels soll nur mit Lkw < 7,5 to erfolgen, da andernfalls mit erhöhtem Rangieraufwand und demzufolge mit einer Überschreitung des Tagesrichtwertes am Immissionsort I1 zu rechnen ist.
- Die Lkw-An- und Abfahrt über die Stichstraße des Döncheweges soll nur im Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr stattfinden.
- Bulli-Anlieferungen im Zeitraum 06.00 - 07.00 und 20.00 - 22.00 Uhr sollen grundsätzlich über die Tiefgarage abgewickelt werden.
- Die Geräuschabstrahlung von Lüftungs- und Kühlanlagen bzw. deren Zu- und Fortluftöffnung auf dem Dach darf bei einem ununterbrochenen Betrieb während der gesamten ungünstigen Nachtstunde folgenden Schalleistungspegel nicht überschreiten

Gesamtschalleistungspegel an den Standorten T1 und T2: $L_{WA, \text{gesamt}} 80 \text{ db(A)}$

Einzeltöne und tieffrequente Schwebungen sind zu vermeiden.

Darüberhinaus wurden hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch öffentlichen Kfz-Verkehr die notwendigen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen festgelegt.

5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9[1] Nr. 25BauGB in Verbindung mit § 9[1] Nr. 20 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 auf der Nutzungsfläche Hotel mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.

Dachbegrünung

Im MI sind 70% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke muss mindestens 8 cm betragen.

Für die Bewässerung intensiver Dachbegrünungen wird die Regenwassersammlung in Zisternen empfohlen.

Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.

Fassadenbegrünung

An der Süd- und Westseite des Hotelneubaus ist die Fassade zu 30 % zu begrünen.

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

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Sicherung des Kanalleitungsrechtes zugunsten der Stadt Kassel muss noch für die Flurstücke 4/5 und 9/42 erfolgen.

Die einzuhaltenden Mindestabstände der geplanten Bebauung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal müssen mit dem KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb abgestimmt werden.

Die Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr des Hotels muss vom Investor auf privatem Grundstück erstellt werden. Eine öffentliche Wendefläche über die jetzt vorhandene hinaus ist nicht erforderlich.

6 Umweltbericht (BauGB §2 Abs. 4 und §2a, Anlage)

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens

Ziel der Planung ist es, eine Mischgebietsnutzung entlang der Druseltalstraße auszuweisen sowie das südlich und westlich der Hauptverkehrsstraßen liegende Wohngebiet zu sichern. Anlass der Planung war die Erweiterungsabsicht des Hotels der Fa. Plansecur. Zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe soll ein Tagungsbereich ergänzt werden und die Zimmerkapazität von 23 auf ca.100 erhöht werden.

Der Bebauungsplan trifft dazu folgende wesentliche zeichnerische Festsetzungen:

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet mit verschiedenen Ausnutzungsmaßen
- Öffentliche Grünflächen
- Zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume

Die Mischgebietsausweisung (MI) erfolgt parallel der Straßen Heinrich-Schütz-Allee und Druseltalstraße (GRZ 0,6). Die Bebauungshöhe wird als 3- und 7-geschossig festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der beiden Hauptstraßen ist eine maximale Geschossanzahl von 7 Geschossen zulässig. Für den Hotelanbau werden die Häuser Druseltalstraße Nr. 121 und 123 abgerissen. Innerhalb der Baufenster A und B wird eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt an der Heinrich-Schütz-Allee liegt. Die Anlieferung zu dem Hotel erfolgt über die Stichstraße Döncheweg und durch die Tiefgarage. Die Anlieferung über den Döncheweg ist nur mit Lkw ≤ 7,5 to möglich.

Der südwestliche Teil des Bebauungsplans weist ein WA – Allgemeines Wohngebiet (vorher WR – Reines Wohngebiet) mit einer 2-geschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,25 aus. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem bisher gültigen Bebauungsplan.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich

Übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen sind in dem Landschaftsplan des ZRK, Entwurf 2001(Landschaftsraum Nr. 150 Siedlungsgebiet Wahlershausen/Wilhelmshöhe) aufgeführt. Konkretes Entwicklungsziel für das Plangebiet ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünfläche entlang der Druseltalstraße als siedlungsbezogene Grünfläche. Als allgemeine Handlungsleitlinien wird die Pflanzung von Großvegetation entlang der Straßen angestrebt. Desweiteren wird empfohlen Beeinträchtigungen, die von Straßen ausgehen zu mildern und Maßnahmen zur Regenwassernutzung, -rückhaltung, -versickerung sowie Maßnahmen zur Milderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas vorzusehen. Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Grünfläche an der Druseltalstraße wird als öffentliche Grünfläche mit Neupflanzung von Bäumen 1.Ordnung festgesetzt.

Die zulässige Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,6 im MI-Gebiet gegenüber 0,25 im WR des zurzeit gültigen Bebauungsplans deutlich erhöht. Es wer-

den daher kompensatorische Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung aufgenommen, um kleinklimatische Beeinträchtigungen zu mildern und Retentionsflächen für Regenwasser zu schaffen. Desweiteren werden erhaltenswerte Bäume zeichnerisch festgesetzt und Pflanzgebote für neue Bäume ausgesprochen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Umweltzustand

Im Bestand des Bebauungsplangebietes liegen für die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Wohn- und Arbeitsumfeld für Menschen folgende Bedingungen vor.

- Die Bodenversiegelung durch Bebauung, befestigte Flächen und Straßen, ist im Geltungsbereich mit 59 % im Stadtgebiet als durchschnittlich zu bewerten. Betrachtet man ausschließlich den Bereich der privaten Grundstücke liegt die Bodenversiegelung mit gut 41% eher niedrig.

Nutzungsform	Größe im m ²	Anteil in %	Anteil im Geltungsbereich
Grundstücksfläche			
Gebäude Bestand	1.188	22,94 %	13,72 %
Stark versiegelte Fläche, Asphalt, Beton, Plattenbeläge, Pflaster	964	18,62 %	11,13 %
Teilversiegelte Fläche, Schotter, Kies	135	2,61 %	1,56 %
Hausgartenfläche, gärtnerisch gepflegte Anlagen	2.436	47,05 %	28,13 %
Ziergrünanlagen, intensiv Rasen	455	8,79 %	5,25 %
Gesamtfläche private Grundstücke	5.178	100,00 %	
Öffentliche Verkehrsfläche			
Stark versiegelte Fläche, Asphalt, Beton, Plattenbeläge, Pflaster	2.898	83,23 %	33,46 %
Ziergrünanlagen, intensiv Rasen	584	16,77 %	6,74 %
Gesamtfläche öffl. Verkehrsfläche	3.482	100,00 %	44,60 %

- Der natürliche Wasserhaushalt ist durch die Versiegelung eingeschränkt, ein Versickern des Regenwassers ist im gesamten Gebiet nur auf 40,7% der Flächen möglich, von 8.515m² sind nur 3.465m² versickerungsfähige Böden.
- Klimatisch und lufthygienisch liegt das Gebiet in einem Überwärmungsgebiet 1. Stufe (von 3 Stufen der Klimafunktionskarte). Es wird der klimaökologische Wertigkeit der Stufe 6 (von 8 Stufen) zugeordnet. Das bedeutet aus klimaökologischer Sicht, dass die Defizitbereiche verhältnismäßig schwach ausgeprägt sind.

- Das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere ist im Bestand durchschnittlich bis niedrig (56% Grünfläche auf privaten Grundstücken und 41% im gesamten Planungsgebiet). Die vorhandenen Vegetationsflächen sind in ihren Biotopstrukturen wenig differenziert, da es sich überwiegend um Rasenflächen und intensiv gepflegte Gärten handelt. Der kleine parkartige Baumbestand um das Hotel hat als Nahrungs- und Brutbiotop eine wichtige ergänzende Funktion zu den Reihenhaugärten und den belasteten Lebensräumen an der Druseltalstraße. Als wichtige Einzelstruktur ist der Baumbestand des Biergartens zu nennen. Die beiden Ahorn sind jedoch stark geschädigt und können langfristig nicht erhalten bleiben. Ebenfalls abgängig ist die Crataegusreihe am östlichen Grundstücksrand.
- Lufthygienische Belastungen und Lärmeintrag durch die Druseltalstraße sowie Heinrich-Schütz-Allee sind vorhanden.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung nimmt die Versiegelung auf den Baugrundstücken von 41% (2.152m²) auf 69% (3.578m²) zu. Die Versiegelung nimmt um 1.426m² zu. D.h. es wird bei Durchführung der Planung in Relation zum vorgefundenen Bestand, zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere kommen.

Nutzungsform mit Überschreitung	Größe im m ²	Anteil in %
Gesamt private Grundstücksfläche	5.178	100,00 %
Mögliche Baufläche MI 1, Grstgröße 980m ² (Überbaubar 0,8)	784	15,14 %
Mögliche Baufläche MI 2, Grstgröße 2.870m ² (Überbaubar 0,8)	2.296	44,34 %
Mögliche Baufläche WA, Grstgröße 1.328m ² (Überbaubar 0,375)	498	9,62 %
Summe	3.578	69,10 %

Klimatische Beeinträchtigungen können durch Dachbegrünung und Fassadenberankung gemildert werden. Durch Pflanzgebote im Straßenrandbereich werden vorhandene Klimaextreme der versiegelten Flächen durch Beschattung und Verdunstung abgeschwächt.

Positiv wirkt sich eine erweiterte Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am Rande der Druseltalstraße aus, damit wird der Zusammenhang des gesamten Grünzuges gestärkt. Unterstützend wirkt die Festsetzung von Baumpflanzungen.

Die Anlieferung des Hotelanbaus erfolgt teilweise über den Döncheweg, dadurch wird sich die Verkehrsbelastung tagsüber für die Anwohner geringfügig erhöhen. Für einen ungünstigen Tag ist mit einer Anzahl von 2 Lkw ≤ 7,5 to zu rechnen. Große Lkw > 7,5 to fahren nicht an und ab. Die Lkw-An- und Abfahrt über die Stichstraße des Döncheweges soll nur im Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr stattfinden.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt liegt an der Heinrich-Schütz-Allee, gem. Aussage des vorliegenden Lärmgutachtens führt der zu erwartende Zielverkehr zur Tiefgarage nicht zu einer Erhöhung der Lärmemission, da die Verkehrsbelastung der Straße den Lärm der Zufahrt überlagern wird.

Eine Beeinträchtigung aus Verschattung durch den geplanten Hotelneubau Druseltalstraße 121 ist nur für das Gebäude Druseltalstraße 125, bis max. 10.00 Uhr Morgens zu erwarten und als geringfügig einzustufen.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen

Würde der Status Quo im Planungsgebiet beibehalten, wäre weiterhin der Bebauungsplan B III 9 Druseltalstraße/Heinrich-Schütz-Allee/Dachsbergstraße u. Döncheweg gültig. D.h. eine Bebauung wäre in geringerem Maße möglich: Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 und 2 Geschossen. Begrünungsmaßnahmen sind in dem bestehenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Eine Einschränkung der Flächenversiegelung wäre nicht gegeben, da zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans die Versiegelung noch nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet werden musste und von einer genehmigungsfähigen Versiegelung von 80% ausgegangen werden kann. Die vorhandenen Bäume wären nach Abgang nicht zu ersetzen, da die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel mit Gültigkeit vom 15.9.2005, den Schutz der Bäume in diesem Bereich nicht mit aufgenommen hat. Bei Ausschöpfung der gegebenen planungsrechtlichen Möglichkeiten, wäre eine wesentlich höhere Versiegelung z.B. für Stellplätze und Zufahrten umsetzbar. Desweiteren haben die Grünflächen und Gehölze keinen Schutzstatus, es wäre zulässig, den gesamten Gehölzbestand ersatzlos zu fällen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die rechtlichen Möglichkeiten in vollem Umfang ausgeschöpft werden würden.

Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Es wird im Mischgebiet eine Dachbegrünung (extensiv) auf 70% der flachen, oder flachgeneigten Dachflächen vorgeschrieben. Die Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. An der rückwärtigen Hotelfassade wird Fassadenbegrünung an 30% der Wandflächen vorgeschrieben, die zur Kühlung und kleinräumigen Luftzirkulation beiträgt. Der Anteil an begrüntem Freiflächen wird auf dem Mischgebietsgrundstück mit 50% festgesetzt. Eine Pflanzbindung im MI 1-Gebiet und ein Pflanzgebot auf dem MI 2-Grundstück (großkronige Laubbäume) schafft, ebenso wie die Dach-, und Fassadenbegrünung, Lebensräume und bindet die Baumaßnahmen freiraumgestalterisch ein. Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Druseltalstraße dienen der Bindung von Schadstoffen und der Kühlung bei Klimaextremen. Mit der zeichnerischen Festsetzung der Bäume erhalten diese einen dauerhaften Schutzstatus.

Inbetrachtkommende andersweitige Lösungsmöglichkeiten

Ein Alternativstandort kann aus organisatorischen und logistischen Gründen von der Fa. Plansecur nicht in Betracht gezogen werden, da der räumliche Zusammenhang zu dem bestehenden Hotel sowie dem gegenüberliegenden Büro- und Akademiebau gegeben sein muss.

Es wurde alternativ vorgeschlagen, die Anlieferung des Hotelanbaus über die Druseltalstraße zu führen, dieser Vorschlag wurde vom Straßenverkehrsamt aus Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt, da es sich um eine überörtliche Straße L 3218 handelt (mit Gefällestrecke und Staubereich vor der Ampelanlage).

Zusätzliche Angaben

Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ nach der Potenzialmethode durchgeführt. Verwendete Unterlagen und Gutachten waren:

- Stadt Kassel, Flächennutzungsplan (in Fortschreibung), 1974
- Taraxacum, Die Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung des Zweckverband Raum Kassel (Juli 1999)
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, Entwurf 2001
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 06-056-G01, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer

Überwachung der Eingriffe

Alle umweltrelevanten Maßnahmen werden durch die Bauleitplanung festgesetzt, die Überwachung erfolgt zunächst durch die städtische Bauaufsicht. Die Überwachung dient jedoch nicht der umfassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplans, vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Da die zu erwartenden Umweltauswirkungen einen mittleren Umfang erreichen werden, wird es als ausreichend erachtet, in einem Zeitraum von 3-4 Jahren nach Realisierung des Bebauungsplans die Informationen der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB einzuholen, falls nicht eher entsprechende Meldungen eingehen.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplanten Baumaßnahmen können ca. 1.400m² Grünfläche zusätzlich bebaut werden, diese Zahl relativiert sich bei Ausschöpfung der Versiegelungsmöglichkeiten von 80% im Rahmen des gültigen Bebauungsplans. In der Summe bedeutet das im geplanten Zustand eine höhere Bebauungsdichte mit theoretisch gleich hoher Versiegelungsrate. Den negativen Auswirkungen des Zuwachses an Gebäudevolumen werden mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünung gemindert. Der Belastung des Allgemeinen Wohngebietes durch zusätzliche Verkehrsräusche wird mit einschränkenden Festsetzungen entgegengewirkt. Durch eine entsprechende Überwachung durch die Stadt Kassel wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen relevanten Umweltbelastungen auftreten.

Es findet zwar ein Eingriff statt, dieser ist aber nicht auszugleichen, da er schon vorher in ähnlichem Umfang zulässig war. Nach BauGB §1a (3) ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Schutzgut: Mensch – Lärm / Verkehr		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>In das Planungsgebiet wirken hauptsächlich die Verkehrsräusche der angrenzenden, stark befahrenen Drusetalstraße und Heinrich-Schütz-Allee ein.</p> <p>Im näheren Umfeld des Vorhabens stehen Wohnhäuser in Reihenn Wohngebieten.</p>	<p>Ein Lärmgutachten liegt vor.</p> <p>Die geplante Hotel- und Tagungsstättenutzung erzeugt ein höheres Verkehrsaufkommen bei Ziel- und Quellverkehr.</p> <p>Die Lärmbelastung durch Anlieferverkehr im Stichweg des Döncheweges wird geringfügig steigen.</p> <p>Die Lärmbelastung durch den Tiefgaragenverkehr wird von den Fremdgeräuschen durch öffentlichen Kfz-Verkehr überdeckt.</p> <p>Geräuschabstrahlung von Lüftungs- und Kühlanlagen ist möglich.</p>	<p>Zum passiven Lärmschutz werden resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt.</p> <p>Die Lkw-An- und Abfahrt über die Stichstraße des Döncheweges soll nur im Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr stattfinden.</p> <p>Die Belieferung des Hotels soll nur mit Lkw < 7,5 to erfolgen, da andernfalls mit erhöhtem Rangieraufwand und demzufolge mit einer Überschreitung des Tagesrichtwertes am I1 zu rechnen ist.</p> <p>Bulli-Anlieferungen im Zeitraum 06.00 - 07.00 und 20.00 - 22.00 Uhr sollen grundsätzlich über die Tiefgarage abgewickelt werden.</p> <p>Die Geräuschabstrahlung von Lüftungs- und Kühlanlagen bzw. deren Zu- und Fortluftöffnung auf dem Dach darf bei einem ununterbrochenen Betrieb während der gesamten ungünstigen Nachtstunden den Schalleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten.</p> <p>Einzeltöne und tieffrequente Schwebungen sind zu vermeiden.</p>

Schutzgut: Tiere / Pflanzen und Landschaft		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Der Betrachtungsraum ist durch intensiv gepflegte Gartenflächen und alten Baumbestand geprägt. Der Grünflächenanteil liegt bei rund 41% im gesamten Geltungsbereich. Auf den privaten Flächen beträgt der Grünanteil 56%.</p> <p>Die Grünflächen bestehen überwiegend aus strukturarmen Rasenflächen, Zier- und Hausgärten. Wertvoll ist der parkartige Baumbestand auf dem Hotelgrundstück, sowie alter Laubgehölzbestand (Bergahorn) entlang eines Bürohauses am Döncheweg und die 3 Platanen auf öffentlichem Grund entlang der Druseltalstraße. Die beiden ältesten Bäume stehen im Biergarten der Gaststätte. Es handelt sich um 2 Bergahorn mit Stammumfängen (STU) von über 200cm. Die Bäume sind jedoch stark geschädigt. Die Crataegusreihe an der Einfriedung ist größtenteils abgestorben oder krank. Im Planungsgebiet wurden 47 Bäume aufgenommen. Davon 12 mit STU bis 80 cm. 35 mit STU zwischen 80 und 246 cm. Keiner der Bäume steht unter Baumschutz.</p> <p>Das Lebensraumangebot für Vögel und Kleinlebewesen wird durch den hohen Anteil an intensiv gepflegten Grünflächen als durchschnittlich eingestuft.</p>	<p>Die geplante zulässige Bebauung wird die Grünflächen erheblich reduzieren.</p> <p>Mit Umsetzung der Maßnahme werden die Bäume auf dem Gelände der Gaststätte (2 Bergahorn und 4 Nadelbäume) beseitigt. Für den Bau des Verbindungsgangs muss voraussichtlich BaumNr. 23,24,25,26 gefällt werden. Eine junge Esche und 3 Bergahorn.</p>	<p>Als Kompensationsmaßnahmen sind verschiedene Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Die Dachflächen im Mischgebiet sind zu 70% extensiv zu begrünen.</p> <p>Es sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen auszusprechen. Die vitalen Laubbäume mit STU über 80cm werden durch Pflanzbindung festgesetzt und damit langfristig geschützt.</p> <p>An den Grundstücksrändern des MI sind Pflanzgebote umzusetzen.</p> <p>An der Süd- und Westseite des Hotelneubaus ist die Fassade zu 30% zu begrünen.</p>

Schutzgut: Böden / Altlasten		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Die Bodenversiegelung im Plan- gebiet beträgt ohne teilversie- gelte Flächen 45%, der Bebau- ungsanteil liegt bei ca. 14%; in Summe mit den vollversiegelten Flächen hat der Boden auf rund 59 % seine Funktionen (Vegeta- tionsstandort und Regenwas- serrückhaltung) verloren. Auch der unversiegelte Boden ist durch Bodenbewegungen stark anthropogen verändert.</p> <p>Es liegen keine konkreten Hin- weise auf gefährdende Stoffe im Boden vor.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan ist die Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen auf ca. 69% der Fläche der privaten Grundstücke zulässig.</p>	<p>Zur Förderung der Leistungs- fähigkeit des Bodens sind Fest- legungen zur Versiegelungsart des Bodens zu treffen. Der An- teil an begrünten Freiflächen ist auf dem Mischgebietsgrund- stück mit 50% festzusetzen.</p> <p>Zur Schaffung neuer Vegetati- onsstandorte und zur Rückhal- tung von Regenwasser ist Dachbegrünung vorzuschrei- ben.</p>

Schutzgut: Wasser		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das anfallende Niederschlags- wasser kann nur auf den Vegeta- tionsflächen versickern und zur Grundwasserneubildung beitra- gen.</p> <p>Siehe Versiegelungsanteil bei Schutzgut: Boden.</p>	<p>Die zunehmende Versiegelung greift in das Potenzial des Wasserhaushalt ein.</p>	<p>Zur Kompensation dieser Ein- griffe wirken weitgehend die geforderten Festsetzungen zur Einschränkung der Versie- gelung des Schutzgutes Bo- den.</p>

Schutzgut:: Luft / Klima		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das Plangebiet liegt aufgrund der Stadtrandlage und seiner aufgelockerten Bebauung im Überwärmungsgebiet 1. Stufe (von 3 Stufen der Klimafunktionskarte). Im Bestand wird dies durch den Versiegelungsgrad (41% auf den privaten Grundstücken) ablesbar.</p> <p>In der Klimabewertungskarte des Zweckverbandes Raum Kassel erhält das Gebiet die klimaökologische Wertigkeit der Stufe 6 (von 8 Stufen) zugeordnet. Das bedeutet aus klimaökologischer Sicht, dass die Defizitbereiche verhältnismäßig schwach ausgeprägt sind.</p>	<p>Die Planung bringt durch zusätzliches Gebäudevolumen weitere Wärmespeicherflächen in das Gebiet ein.</p>	<p>Zur Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.</p> <p>Es sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine extensive Dachbegrünung festschreiben. Darüberhinaus ist die Wärmerückstrahlung der Baukörper durch Fassadenbegrünung zu reduzieren.</p>

7 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 1	0,6	1,2	980	11	168	588	1.176
MI 2	0,6	2,0	2.870	33	605	1.722	5.740
WA	0,25	0,5	1.328	15	308	332	664
öffentliche Grünflächen			584	7			
Straßenver- kehrsflächen			2.898	33			
Summen			8.660	99	1.081	2.642	7.580

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

** mögliche maximale Geschossfläche

*** ohne versiegelte Flächen

8 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig in privatem Eigentum.

9 Überschlägig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan und die notwendigen Gutachten übernimmt laut städtebaulichem Vertrag die Firma Plansecur.

10 Verfahrensübersicht

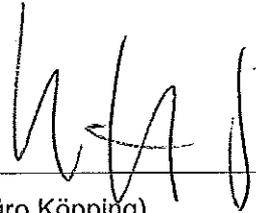
Datum	Verfahrensschritt
01.03.2004	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel, Bebauungsplan gemäß §30 BauGB
14.11. - 25.11.2005	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB
04.11. - 02.12.2005	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB
17.05. - 23.06.2006	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB
11.12.06 - 19.01.07	Öffentliche Auslegung

aufgestellt:

Kassel, den 26.1.08



(Planungsamt Stadt Kassel)



(Büro Köpping)

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/15 „Döncheweg“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Anlass der Planung

1.1 Bestandsanalyse

Die Firma Plansecur beabsichtigt zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe im Tagungsbereich die Erweiterung ihres Hotels „Wilhelmshöher Tor“ durch einen Neubau. Dieser Neubau soll die Zimmerkapazität von jetzt 23 auf zukünftig ca. 110 erhöhen und zentrale Konferenz- und Seminarräumlichkeiten anbieten.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da das Büro- und Akademiegebäude der Firma Plansecur auf der gegenüberliegenden Seite an der Baunsbergstraße seit 1997 ansässig ist und Hotel- und Akademiegebäude in unmittelbarer Nähe stehen müssen.

Zur Zeit befinden sich auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Planes Wohnhäuser, ein Hotel Garni mit 23 Betten und ein Gebäude, in dem ein Restaurant eingerichtet ist.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke des Investors liegen im Geltungsbereich des seit dem 16. Juli 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/9. Festgesetzt ist diesem Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) in offener, zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Innerhalb eines WR und mit der Begrenzung auf 2 Geschosse, wäre ein Hotelneubau in der vorgesehenen Größenordnung nicht möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb am 01.03.2004 beschlossen, für den Bereich südlich der Druseltalstraße, westlich der Heinrich-Schütz-Allee und östlich des Döncheweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/9 soll in diesen Teilen aufgehoben werden.

Für die Grundstücksflächen des Hotelneubaues wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Eine Anpassung an die zukünftige Festsetzung MI soll laut Stellungnahme des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

1.3. Städtebaulicher Vertrag

Zur Finanzierung des Bebauungsplanes hat die Stadt mit der Dönche GbR einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, der vom Magistrat der Stadt Kassel am 09.01.2006 beschlossen wurde. Danach werden vom Investor sämtliche Planungs- und Gutachterkosten übernommen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist an ein Planungsbüro vergeben, das öffentlich rechtliche Verfahren führt das Amt Stadtplanung und Bauaufsicht.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung und des Neubaus des Hotels der Firma Plansecur.

Neu- und Altbau sollen erdgeschossig miteinander verbunden werden, um die Versorgungseinrichtung gemeinsam nutzen zu können. Für die notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Einfahrt von der Heinrich-Schütz-Allee geplant. Hier befindet sich auch der Haupteingang des Hotels. Die rückseitige Erschließung wird ausschließlich mit Rücksichtnahme auf die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung für die Anlieferung des Küchen- und Hotelbedarfs zu festgesetzten Zeiten genutzt.

Der Baukörper des Hotels ist in zwei wesentliche Teile gegliedert. Aus dem parallel zur Druseltalstraße in Richtung Stadt geneigten Hang entwickelt sich ein massiver Korpus, der gleichzeitig als Sockel und Rücken des Gebäudes wirkt. In ihm befinden sich Versorgungseinrichtungen und Konferenzräume.

Das eigentliche Hotelgebäude, das überwiegend die Einzel- und Doppelzimmer beherbergt, soll sieben Geschosse erhalten mit einer maximalen Höhe von 26,5 m.

Ursprünglich war geplant, notwendige Stellplätze auch auf einem Grundstück westlich des Döncheweges anzulegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte entsprechend groß gefasst werden.

Auf die Ausweisung von Stellplätzen auf dem privaten Grundstück wird verzichtet, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flächen östlich des Döncheweges reduziert wurde.

3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die geplanten Festsetzungen können im MI insgesamt 2310 m² bebaut werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist das ein Zuwachs von ca. 1.350 m² überbaubarer Grundstücksflächen.

Es werden daher kompensatorische Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung aufgenommen um kleinklimatische Beeinträchtigungen zu mildern und Retentionsflächen für Regenwasser zu schaffen. Festsetzungen zu erhaltenswerten Bäumen und Pflanzgebote für neu zu pflanzende Bäume komplettieren die kompensatorischen Maßnahmen.

Würde der Status Quo beibehalten, hätten die Grundstücke in ähnlicher Größenordnung versiegelt werden könne. Denn zur Zeit der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes III/9 war eine Einschränkung der Flächenversiegelung zum Beispiel durch Stellplätze nicht gegeben. Diese Art von Versiegelung musste nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet werden. Insofern relativiert sich die höhere, bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Mischgebiet.

Der Belastung der Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes (WA) durch zusätzliche Verkehrsgläusche durch den Anlieferungsverkehr wird mit einschränkenden Festsetzungen entgegengewirkt. Gleichzeitig wird die Riegelbebauung des Hotelkomplexes an der Druseltalstraße und der Heinrich-Schütz-Allee als Lärmschutz für die angrenzenden Wohngebäuden dienen. Die Anfahrt der Tiefgarage ist über die Heinrich-Schütz-Allee festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung durch Verschattung durch den 7-geschossigen Hotelneubau für das angrenzende Wohngebiet ist nur in den Sommermonaten in den frühesten Morgenstunden zu erwarten.

Im Ergebnis heißt das, dass Eingriffe stattfinden, die im Grundsatz auch schon vorher in ähnlichem Umfang zulässig waren. Nach Baugesetzbuch (BauGB) §1a(3) ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

4. Verfahren gem. §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)

4.1 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 14.11. - 25.11.2005 statt.

Während dieser Zeit haben mehrere, direkt betroffene Anwohner des Dönchweges, die in unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaus wohnen, Anregungen zu den geplanten Festsetzungen erhoben.

Die Anwohner fühlen sich durch die Höhe des geplanten Hotelneubaues und der so möglichen Einsichtnahme ihrer Grundstücke aus den oberen Hotelgeschossen in ihrer Privatsphäre beeinträchtigt und machen durch den geplanten Anlieferverkehr über den vorhandenen Stichweg eine Wertminderung ihrer Liegenschaften geltend.

Eine Minderung der Geschosshöhe würde die Erweiterung des Hotels für Plansecur grundsätzlich in Frage stellen. Da der Neubau nördlich der Grundstücke Döncheweg 1 - 1F errichtet werden soll, ist aus städtebaulicher Sicht eine Beeinträchtigung und Wertminderung der Grundstücke nicht erkennbar, zumal die Freiflächen der Häuser südlich angrenzen. Zusätzlich wird durch den geschlossenen Baukörper eine Art „Lärmschutzwand“ gegenüber dem Verkehrslärm von der Druseltalstraße aus errichtet.

Bezüglich des Anlieferverkehrs ist eine einschränkende Festsetzung unter 6.3 getroffen worden, die eine Anlieferung nur von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässt.

Die Höhe des geplanten Hotelneubaues soll deshalb beibehalten bleiben. Die Anregungen werden im Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

4.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch mit Schreiben vom 04.11.2005 frühzeitig über die beabsichtigte Planung unterrichtet und gebeten, bis zum 02.12.2005 ihre Stellungnahme abzugeben und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch abzugeben.

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) verwies in seiner Stellungnahme vom 15.11.2005 auf die Beachtung des Landschaftsplanes des ZRK. Weitere Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden nicht gemacht.

Der aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung erarbeitete Vorentwurf und seine Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23.06.2006 vorgelegt.

Der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf wurde dem Ortsbeirat Brasselsberg am 05.10.2006 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf am 13.11.2006 zur Offenlage beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat nach Ankündigung in der HNA Nr.278 vom 29.11.2006 in der Zeit vom 11.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007 öffentlich ausgelegen.

5. Abwägung gem. §1(7) Baugesetzbuch und weiteres Verfahren

Während und nach der Offenlage sind Anregungen vorgetragen worden, die nicht berücksichtigt werden können (Anlage 2). Sie betreffen insbesondere naturschutzrechtliche Anforderungen, die gem. § 1a(3) Baugesetzbuch nicht erforderlich sind, weil Eingriffe in großem Umfang bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich waren.

Nicht berücksichtigt werden soll auch die Forderung einiger Anwohner zur Reduzierung der Gebäudehöhe (Geschossigkeit), weil damit das wirtschaftliche und städtebauliche Gesamtkonzept in Frage gestellt würde.

Der Bebauungsplan soll so, wie er öffentlich ausgelegen hat, ohne Änderungen als Satzung beschlossen werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 01.08.2007