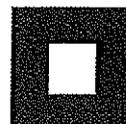
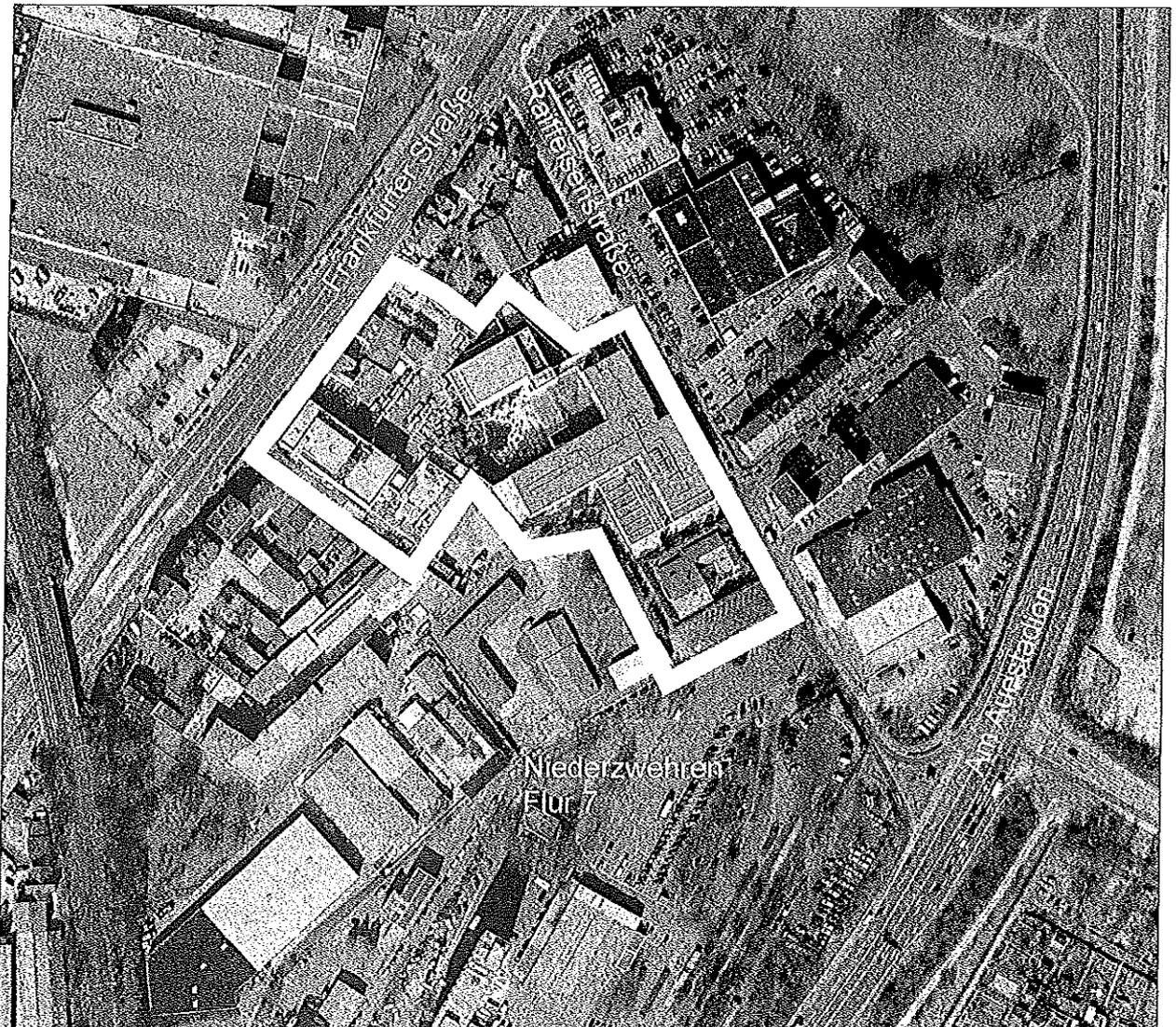


Bebauungsplan I / 24 "Raiffeisenstraße"

Begründung einschließlich Umweltbericht • 27.09.2004



Begründung zum
Bebauungsplan I / 24
"Raiffeisenstraße"

Stand: 27. September 2004

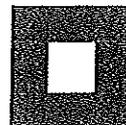
Auftraggeber:

Aukam GmbH
Frankfurter Straße 187
34121 Kassel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur + Planung
34125 Kassel • Wallstraße 2 B
t 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	6
2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	7
2.3 Schutzgebiete	7
2.4 Satzungen	7
2.5 Gutachten und Hinweise	7
3 Städtebauliche Situation	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	10
3.2 Erschließung und Verkehr	11
4 Planungsziele	
4.1 Projektplanung Hotelerweiterung	14
4.2 Stadtentwicklung und Städtebau	20
4.3 Erschließung und Verkehr	21
4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	21
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	23
5.2 Immissionsschutz	24
5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	25
5.4 Leitungsrechte	26
6 Umweltbericht	
6.1 Einleitung	27
6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens	27
6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich	27
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
6.3 Zusammenfassung	29
7 Flächenbilanz	33
8 Bodenordnung	34
9 Überschläglich ermittelte Kosten	34
10 Verfahrensübersicht	34

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 01.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans I / 24 "Raiffeisenstraße" beschlossen.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

Konkreter Anlass ist die geplante Erweiterung des Hotels "La Strada" durch einen Tagungssaal mit 1300 Plätzen, 6 Seminarräumen und 77 Hotelzimmern. Vorhabenträger ist die Aukam GmbH, Frankfurter Straße 187, 34121 Kassel. Die Erweiterung ist auf dem südlich an den vorhandenen Hotelkomplex angrenzenden Grundstück vorgesehen, auf dem sich zur Zeit noch ein Einfamilienwohnhaus befindet. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden in zwei Erweiterungsbauten der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen.

Es soll mit dem Bebauungsplanverfahren Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen und geklärt werden, inwieweit das Vorhaben mit seiner geplanten Bebauungsdichte gebietsvertraglich integrierbar ist.

Da der Bebauungsplan inhaltlich im Wesentlichen durch das Erweiterungsvorhaben veranlasst ist und die Grundstücke im Geltungsbereich bis auf eine Ausnahmen Eigentum des Vorhabenträgers sind, erfolgt das Planverfahren nach §12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und der Aukam GmbH vorbereitet.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,6 ha gehört zur Kasseler Südstadt, Gemarkung Niederzwehren, Flur 7 und umfasst im Wesentlichen das Grundstückseigentum des Vorhabenträgers im Bereich der Projektplanung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Straßenparzelle der Frankfurter Straße 72/32;
- im Norden durch die Parzellengrenzen der angrenzenden Flurstücke 16/4, 18/15 und 18/17;
- im Osten durch die Straßenparzelle der Raiffeisenstraße 73/13;
- im Süden durch die Straßenparzelle der Knorrstraße 76/15;
- im Südwesten durch die Parzellengrenze der angrenzenden Flurstücke 28/38, 28/34 und 18/43.

Der Geltungsbereich umfasst neben den Grundstücken des Vorhabenträgers das Flurstück 15/5 (Frankfurter Straße 183, Wohnen). Das Grundstück Frankfurter Straße 183 wird in den Geltungsbereich einbezogen, um bodenrechtliche Spannungen und Lücken im beplanten Bereich zu vermeiden. Das Flurstück 16/4 an der Frankfurter Straße ist zwar Eigentum des Vorhabenträgers, liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/29. Eine Überplanung ist nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2-94), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand. In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist eine 'wichtige Grünverbindung mit Bedeutung für das Ortsbild' (dem Park Schönfeld / Schönfelder Bach folgend) dargestellt.

2.1.2 KEP-Zentren (4-98, ergänzt 8-00), Zweckverband Raum Kassel

Das Plangebiet liegt gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" nicht im Stadtteil- bzw. Nebenzentrum Kassel-Süd / Frankfurter Tor.

2.1.3 Flächennutzungsplan (2004), Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet im nördlichen Teil an der Frankfurter und Raiffeisenstraße als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Das Grundstück des Technischen Hilfswerks an der Knorrstraße, aber auch die östlich angrenzende Wohnbebauung und der südliche Teil des Hotels sind als 'Flächen für den Gemeinbedarf' ausgewiesen. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes geänderten Nutzungen werden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP-ZRK berücksichtigt.

2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet keine Entwicklungsmaßnahmen vor. Es sind jedoch Baumpflanzungen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen von Frankfurter-, Raiffeisen- und Knorrstraße vorgesehen.

2.1.5 Fluchtlinienplan KA 86

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

2.1.6 Bebauungsplan I/29

Der Bebauungsplan I/29 von 1971 grenzt nordöstlich teilweise an das Plangebiet an (Grundstückparzellen 18/19 und 18/48). Der Bebauungsplan umfasst die gemischte Gewerbe- und Wohnbebauung östlich der Raiffeisenstraße (Festsetzung BauNVO 1968 Mischgebiet, max. 2 Geschosse, GRZ 0.6 und GFZ 0.8, geschlossene Bauweise) und an der Ecke Frankfurter- / Raiffeisenstraße (Festsetzung Mischgebiet, max. 2 Geschosse, GRZ 0.4 und GFZ 0.7, offene Bauweise). Nordwestlich der Frankfurter Straße ist ein Gewerbegebiet (max. 10 Geschosse, GRZ 0.8 und GFZ 2.4, geschlossene Bauweise) festgesetzt.

2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte gem. § 4 HeNatG in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und im Umweltbericht dargestellt sind.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Denkmalschutz

Das Gebäude Frankfurter Straße 181 ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen.

2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebieteintragungen liegen im Plangebiet nicht vor. In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist der Bereich Park Schönfeld / Schönfelder Bach / Karlsaue Teil des Landschaftsschutzgebietes.

2.4 Satzungen

2.4.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Gäragen 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. L 5370 vom 01.10.2004, TÜV Süd, Kassel

Mit dem Gutachten wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen infolge des durch die Hotelerweiterung bedingten zusätzlichen Verkehrs aus Tiefgarage und Freiflächenparkplätzen untersucht.

Nach der geplanten Erweiterung des Hotels auf 356 Zimmer ergeben sich folgende Pkw-Bewegungszahlen:

Nach Erweiterung: Tagzeit: 484 Pkw-Bewegungen

Lauteste Nachtstunde: 24 Pkw-Bewegungen.

Nach Aussage des Betreibers ist die Anzahl der angesetzten Pkw-Bewegungen für die lauteste Nachtstunde als Maximalwert aufzufassen.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen an folgenden Immissionsorten untersucht:

- IP 1: Wohnhaus Heckerswiesen 1, EG
- IP 2: Wohnhaus Heckerswiesen 1, 2.OG
- IP 3: Wohnhaus Raiffeisenstraße 7, 2.OG
- IP 4: Wohnhaus Frankfurter Straße 183, DG
- IP 5: Wohnhaus Frankfurter Straße 189, 1.OG

Für alle Immissionsorte wurde Mischgebiet als Beurteilungsrahmen zu Grunde gelegt. Nach TA-Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr. Dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach TA-Lärm können wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage in seltenen Fällen, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten im Jahr, erhöhte Immissionsrichtwerte zugelassen werden. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse betragen:

seltene Ereignisse: 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen diesen Richtwert am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Es wurden folgende Lärminderungsmaßnahmen in ihrer Wirkung berechnet:

- Verringerung der offenen Fläche der Einfahrt zur Tiefgarage Hotel auf 13 m². Durchfahrhöhe von 3,5 m auf 2 m verringern.
- Einhausung der Ausfahrt Tiefgarage Hotel bis zum Beginn der Rampe, offene Fläche 10 m².
- Asphaltieren der Zufahrt und der Ausfahrt Tiefgarage Hotel (vor der Rampe).
- Kürzeste Entfernung des nächstgelegenen Parkplatzes auf der Freifläche an der Frankfurter Straße zum Immissionsort IP 4 mindestens 21 m.

Nach Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen überschreiten die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm weder für die Tagzeit noch für die lauteste Nachtstunde.

Wird die Einhausung der Ausfahrtrampe weiter bis vor die Nordfassade Wohnhaus Frankfurter Straße 183 (IP 4) vorgezogen, liegt dann im Regelbetrieb der Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde am Immissionsort IP 4 um 5 dB(A) unterhalb des Richtwertes für Mischgebiet. Bei einer Berücksichtigung von weiteren 130 Ausfahrten (Abendveranstaltung im Tagungssaal mit hohem Anteil externer Besucher) liegt der Beurteilungspegel um 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse.

2.5.2 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

2.5.3 Altstandort

Das Grundstück Frankfurter Straße 181 wird in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandort, Kaserne bis 1918, Hauptverpflegungssamt bis 1945 geführt.

Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen Bodenauffüllmengen oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches festgestellt, oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Tel. 0561-787-6244 unverzüglich zu benachrichtigen.

An der östlichen Seite der Raiffeisenstraße sind zwei Grundwasserschadensfälle bekannt, verursacht durch eine Autolackiererei in der Raiffeisenstraße 9 und durch eine Aral-Tankstelle in der Raiffeisenstraße 11. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel schreibt ergänzend dazu, dass im Zeitraum 1992 bis 1999 aufgrund von Mineralölverunreinigungen eine größere Sanierungsmaßnahme des Bodens in der Raiffeisenstraße 7 und 9 sowie der Heckerwiesenstraße 4 stattgefunden hat. Für diese Maßnahme wurden mehrere Grundwassermessstellen im Nahbereich des Geltungsbereiches eingerichtet.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Stadträumliches Umfeld

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

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

An der Frankfurter Straße wechseln sich Wohnnutzungen mit kleineren Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistung) ab. Die Baukörperstruktur entspricht einer rudimentär geschlossenen, fluchtenden Randbebauung in kleinteiligem Format mit 2- bis 4-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die vereinzelt durch größere Baukörper (Spielgeräte Aukam, Ford Rößler) unterbrochen werden. Die Wohnstandorte sind durch die Lärmemissionen des Verkehrs, aber z. T. auch des Gewerbes stark belastet. Das 10-geschossige Presse- und Druckzentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat keine stadträumliche Beziehung zur Frankfurter Straße.

In der "2. Reihe" der Blockstruktur sind fast ausschließlich großflächigere Gewerbebetriebe sowie Flächen für öffentliche technische Einrichtungen und Verwaltungen wie TÜV, THW, Gewerbeaufsichtsamt, KGRZ und Baustoff- und Bodenprüfstelle angesiedelt. Bemerkenswert ist hier die Mischung der Arbeitsplatzqualitäten aus den Bereichen Büro und Verwaltung, Dienstleistung (Hotel), Handel (Autohaus) und produzierendem Gewerbe. Die Baukörper in dieser "2. Reihe", die sich ab Blockmitte zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße bis zum Autobahnzubringer erstreckt, sind entsprechend großmaßstäblicher als direkt an der Frankfurter Straße.

Bestand im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich einzelne Wohnnutzungen (Frankfurter Straße 181 bis 185, Raiffeisenstraße 18), die Firma Aukam Spielgeräte GmbH (Montage- und Handelsbetrieb) sowie der Hotelbetrieb des Vorhabenträgers (Grand Hotel Moderne La Strada).

Wohnen

Die beiden 2-geschossigen Wohnhäuser an der Frankfurter Straße stammen aus den 50er- / 60er-Jahren. Die zugehörigen Grundstücke werden 3-seitig von der Betriebsfläche der Aukam Spielgeräte GmbH mit Lkw-Zufahrten umschlossen. Das Haus Frankfurter Straße 181 steht als Hinterlieger von der Straße abgewandt, wurde zwischen 1890

und 1910 erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Das Wohngebäude in der Raiffeisenstraße 18 aus den 80er-Jahren steht auf einem Grundstück, das der Aukam GmbH gehört und für die geplante Erweiterung des Hotelkomplexes vorgesehen ist. Das Wohnhaus soll zu diesem Zweck abgerissen werden.

Aukam Spielgeräte GmbH

Das Betriebsgebäude der Aukam Spielgeräte GmbH steht senkrecht zur Frankfurter Straße und hebt sich mit über 70 m Gesamtlänge von der kleinteiligen Nachbarschaft ab. Das 3-geschossige Gebäude aus den 90er-Jahren wird im vorderen Teil für die Firmenverwaltung und Ausstellungsflächen, im mittleren und im rückwärtigen 1-geschossigen Teil für Werkstatt, Montage und Lagerung genutzt. Im Staffelgeschoss auf dem Dach sind Boarding-House-Appartements untergebracht. Die unbebauten Teile des Firmengeländes werden für die An- und Abfahrt der Lkw, das Laden, Lagern und Stapeln der Montagematerialien und Spielgeräte genutzt. Das ca. 5.350 m² große Betriebsgelände ist zu 38% überbaut, weitestgehend versiegelt und hat 3 Zufahrten von der Frankfurter Straße aus.

Hotel La Strada (Aukam GmbH)

Das Hotel umfasst zur Zeit einschließlich Boarding-House 279 Hotelzimmer und -appartements, Seminarräume, 2 Restaurants sowie ein umfangreiches zum Hotelbetrieb gehörendes sonstiges Raumprogramm. Der Gebäudekomplex wurde seit dem Neubau in den 70er-Jahren wiederholt erweitert und umgebaut. Zuletzt wurde der 4-geschossige Hauptbaukörper durch ein Laternengeschoss ergänzt.

3.2 Erschließung und Verkehr

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Park Schönfeld und Bahnhof Niederzwehren, die von den Tramlinien 5, 6 und 9 angefahren werden.

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßen an (Frankfurter Straße, Raiffeisen- und Knorrstraße) und ist damit voll erschlossen. Die Zufahrten zum Betriebsgelände der Aukam Spielgeräte GmbH erfolgen wegen des separaten Mittelstreifens mit Tramgleis ausschließlich rechtsabbiegend von der Frankfurter Straße aus. Die Zufahrten dienen auch der regelmäßigen täglichen An- und Abfahrt von Lkw, z. T. Sattelschleppern.

Die aktuellen Zufahrten zum Hotel erfolgen von der Raiffeisenstraße aus. Die Anlieferung ist zwischen den Gebäuden Raiffeisenstraße 8 und 10, die Zufahrt zur Tiefgarage an der südöstlichen Ecke des Hotelkomplexes. Eine Feuerwehrezufahrt zur Rückseite des Komplexes führt über die Knorrstraße.

Die Raiffeisenstraße ist mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an die Frankfurter Straße angebunden. Die Anbindung an den Autobahnzubringer "Am Auesta-

dion" erfolgt wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig "Am Sportzentrum" ausschließlich rechtsabbiegend.

Sowohl die Frankfurter Straße als auch die B3 (Autobahnzubringer) sind verkehrlich hoch belastet. In den Spitzenstunden kommt es teilweise zu Rückstaus bis in die Raiffeisenstraße hinein und das Einfädeln des Verkehrs von der Raiffeisenstraße zum Autobahnzubringer verläuft schleppend.

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

Die Verkehrsbelastung der Raiffeisenstraße durch die Hotelnutzung wurde bezüglich der bestehenden Tiefgaragennutzung und der aktuellen Gästezahlen ermittelt und wie folgt abgeschätzt:

435 Pkw-Bewegungen je 24 Stunden, aufgeteilt in:

335 Pkw-Bewegungen Tiefgarage Gäste (Zählung/Ermittlung)

50 Parkbewegungen vor dem Eingangsbereich (1/4 der ankommenden Gäste)

50 Taxibewegungen vor dem Eingangsbereich (Schätzung).

Parken

Die erforderlichen Stellplätze der beiden Hauptnutzer sind auf den Grundstücken und zum Teil in Tiefgaragen untergebracht. Trotzdem ist in allen angrenzenden Straßen ein hoher Parkdruck erkennbar. Dies hängt teilweise mit dem geringen Angebot an Kurzzeitparkplätzen sowie mit der geringen Akzeptanz der Tiefgaragenstellplätze zusammen.

Die Nutzung der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße und 123 Stellplätzen wurde mit Hilfe des Schrankenzählers an 16 aufeinanderfolgenden Tagen repräsentativ erfasst. In dieser Zeit wurden 2064 Einfahrten und 1952 Ausfahrten gezählt. Dies entspricht 251 Bewegungen je 24 Stunden. Nach Angabe der Geschäftsleitung war das Hotel in dieser Zeit zu ca. 60 % belegt. Für eine Normalbelegung von 80 % ergeben sich 335 Pkw-Bewegungen je 24 Stunden. Der aus der Nutzung der Tiefgarage abzuleitende Verkehr Pkw verläuft im Bestand ausschließlich über die Raiffeisenstraße und dürfte sich ungefähr gleich auf die Knoten Raiffeisenstraße / B3 und Raiffeisenstraße / Frankfurter Straße verteilen.

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 größeren Umgriff betrachtet, gilt die oben erwähnte Insellage auch für die Fuß- und Radweegeanbindung an die angrenzenden Stadtteile. Die hoch verkehrsbelastete Frankfurter Straße und der Autobahnzubringer "Am Auestadion" haben ebenso wie die Bahntrasse eine starke Barrierewirkung. Überquerungshilfen oder Überführungen sind bis auf den Bahnüberweg zum DEZ und die Brücke zu den Giesewiesen kaum vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in der Frankfurter Straße im Mischsystem, in Raiffeisen- und Knorrstraße im Trennsystem. Zwischen dem südlichen Teil des Hotelkomplexes, dem Wohnhaus Raiffeisenstraße 18 und den Gebäuden des THW verläuft ein öffentlicher Kanal im Trennsystem, der aus dem Block-Innenbereich über verschiedene Privatgrundstücke führt und in der Knorrstraße angeschlossen ist.

Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser, Fernwärme und Elektro erschlossen. Abgesehen von relativ langen Hausanschlussleitungen auf den Grundstücken (Wohnhaus Frankfurter Straße 181, an Aukam Spielgeräte rückwärtig anschließendes Garagegebäude des THW, Wohnhaus Raiffeisenstraße 18) ist das Plangebiet weitgehend leitungsfrei.

4 Planungsziele

4.1 Projektplanung Hotelerweiterung

Die geplante Erweiterung des Hotels "La Strada" dient der Erhöhung der Zimmerkapazitäten und der Ergänzung des Angebotsspektrums an Veranstaltungen. In der Erweiterung werden 77 Hotelzimmer, ein Seminarbereich mit sechs Räumen sowie ein Tagungssaal mit max. 1300 Plätzen auf drei Ebenen untergebracht. Für die Versorgung des Anbaus werden die im Bestand vorhandenen Einrichtungen genutzt. Dies gilt für technische Anlagen ebenso wie für Küche, Restaurant und Personaleinrichtungen. Der Haupteingang für Hotelgäste verbleibt im Bestand, der Zugang zum Veranstaltungssaal wird über die gläserne Halle zwischen Bestand und Neubau geführt. Im Zuge der Tiefgaragenerweiterung wird ein Wellnessbereich an der Westseite des Innenhofes angeordnet, der vom Innenhof her Tageslichteinfall hat und zum Firmengelände der Aukam Spielgeräte GmbH unter Geländeneiveau mit Dachbegrünung bleibt.

Tagungssaal

Der Saal soll im Wesentlichen Veranstaltungen dienen, die mit dem Hotelbetrieb kombinierbar sind. Das Raumangebot entspricht damit der Nachfrage von Großfirmen und Verbänden, ein- und mehrtägige Betriebsversammlungen, Großseminare und Festveranstaltungen mit großen Teilnehmerzahlen in der Hotelumgebung abhalten zu können. Die Veranstaltungen sind mit entsprechenden Übernachtungen im Hotel verbunden. Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist bereits zur Zeit der Anteil an Gruppenbuchungen für Übernachtungen von Seminar- und Tagungsteilnehmern hoch, jedoch fehlt bisher das Raumangebot, um die entsprechenden Veranstaltungen im Hause durchführen zu können.

Die rechnerische Belegung des Saales einschließlich zwei Emporenebenen ist in Abhängigkeit von der Grundfläche 1300 Plätze. Die tatsächliche Grundbestuhlung in der Hauptebene umfasst 620 Plätze. Es kann davon ausgegangen werden, dass die überwiegende Zahl von Teilnehmern an Tagungsveranstaltungen auch im Hotel übernachtet. Der Anteil externer Teilnehmer, die nur zur Veranstaltung anreisen, dürfte dagegen gering sein. Die für ein- und mehrtägige Tagungen und Seminare typischen Veranstaltungszeiten sind zwischen 9:00 und 17:00 Uhr. Festveranstaltungen von Verbänden und Firmen können sich auch in die Abendstunden ausdehnen.

Der Betrieb des Saales für Unterhaltungsveranstaltungen mit erhöhten externen Teilnehmerzahlen soll nur ausnahmsweise als "seltenes Ereignis" im Rahmen der Emissionsrichtwerte nach TA-Lärm zulässig sein.

Gebäudefigur

Die Anlage des Hotels La Strada soll mit dem beantragten Bauvorhaben um einen weiteren Bauabschnitt ergänzt werden. Die Erweiterung setzt sich als gestalterisch eigenständiger Baukörper vom Bestandsgebäude ab und ist von diesem durch eine verglaste Eingangshalle getrennt. Im rückwärtigen Bereich wird eine von der Gebäudedekante zurückspringende Zeile aus Hotelzimmern auf den sockelartigen Bau des

Saales aufgesetzt.

Funktionsverteilung

Die Veranstaltungszonen erstrecken sich über Erd- und 1.Obergeschoss. An den Eingangsbereich innerhalb der gläsernen Halle schließt sich ein angemessenes Foyer für den Saal an. Aufzüge und eine freistehende Treppe führen in die Seminarräume im 1.Obergeschoss. Der Saal besitzt zwei interne Emporenebenen und einen flexibel gestaltbaren Bühnenbereich. In den verbleibenden Flächen 2.Obergeschoss sowie in den Ebenen des 3. bis 6.Obergeschosses werden Hotelzimmer angeordnet, die an die Versorgungseinrichtungen des bestehenden Hotels angebunden werden.

Fassadengestaltung

Der Baukörper wird mehrheitlich mit einer Glasfassade versehen, die aus transparenten und opaken Elementen besteht. Einzelne Bereiche wie die Fassaden des Saals und der Eingangshalle werden großflächig transparent verglast, in den Zimmergeschossen werden die massiven Brüstungen durch opake Paneele verdeckt. Die separate Zeile im rückwärtigen Bereich oberhalb des Saals wird durch Metallpaneelflächen vom übrigen Baukörper abgesetzt.

Tiefgarage

Die vorhandene Tiefgarage mit 123 Stellplätzen wird unter der Fläche des Neubaus im Süden um 52 Stellplätze und unter der Hoffläche im Bereich von Aukam Spielgeräte GmbH um 117 auf insgesamt 292 Stellplätze erweitert.

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

Die bisher vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird eingehaust und in eine reine Einfahrt umgewandelt. Die Ausfahrt wird an der Frankfurter Straße im Bereich der heutigen Hofzufahrt von Aukam Spielgeräte GmbH angeordnet, so dass die Tiefgarage im Einbahnverkehr vom Hotel aus in Richtung Frankfurter Straße befahrbar ist. Sie wird ebenfalls eingehaust.

Zwischen Raiffeisenstraße und Frankfurter Straße ist ein Niveauunterschied von ca. 6,30 m, der durch 2 zusätzliche Tiefgaragengeschosse überbrückt wird.

Zur Bestimmung der Verkehrsmengen durch das Hotel La Strada (Zusatzbelastung) wurden folgende Vorgänge auf dem Betriebsgelände zugrunde gelegt:

Bestand:

TG Zufahrt Raiffeisenstraße:

Tagzeit	335 Pkw-Bewegungen
lauteste Nachtstunde (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr)	17 Pkw-Bewegungen

Planung: Tagzeit

- 484 Pkw-Bewegungen, aufgeteilt in
 - 197 Pkw-Einfahrten von der Raiffeisenstraße
 - 197 Pkw-Ausfahrten auf die Frankfurter Straße
 - 42 Pkw-Bewegungen Tiefgarage Angestellte
 - 7 Pkw-Bewegungen Freiparkplätze Bereich Zufahrt Tiefgarage Angestellte
 - 42 Pkw-Bewegungen geplanter Freiparkplatz neben Ausfahrt Tiefgarage Hotel
- 50 Parkbewegungen vor dem Eingangsbereich (1/4 der ankommenden Gäste)
- 50 Taxibewegungen vor dem Eingangsbereich (Schätzung).

Planung: Lauteste Nachtstunde

- 24 Pkw-Bewegungen, aufgeteilt in
 - 10 Pkw-Einfahrten von der Raiffeisenstraße
 - 10 Pkw-Ausfahrten auf die Frankfurter Straße
 - 2 Pkw-Bewegungen Tiefgarage Angestellte
 - 1 Pkw-Bewegungen Freiparkplätze Bereich Zufahrt Tiefgarage Angestellte
 - 2 Pkw-Bewegungen geplanter Freiparkplatz neben Ausfahrt Tiefgarage Hotel
- 3 Parkbewegungen vor dem Eingangsbereich (1/4 der ankommenden Gäste)
- 3 Taxibewegungen vor dem Eingangsbereich (Schätzung).

Trotz Erweiterung der Tiefgarage von 123 auf 269 Stellplätze verringert sich die Belastung der Raiffeisenstraße von 335 auf 197 Pkw-Bewegungen am Tag wegen der Verlagerung der Ausfahrt an die Frankfurter Straße.

Zusammenstellung Stellplatznachweis	
Neubau 77 Zimmer	39
Saal 1300 Plätze	130
Summe herzustellende Stellplätze:	169
Tiefgarage unter Hotelerweiterung	52
Tiefgaragenerweiterung Richtung Frankfurter Straße	117
Summe geplante zusätzliche Stellplätze	169
Tiefgarage Betriebsgebäude	31
Einfahrt Tiefgarage Betriebsgebäude	5
Freifläche Frankfurter Straße	31
bisheriger Ablösevertrag	35
Tiefgarage Hotel Bestand	123
Summe sonstige vorhandene Stellplätze* :	225
Summe Stellplätze Bestand und Planung* :	394
<i>* Darin 24 Stellplätze für den Spielgeräte-Gewerbebetrieb enthalten</i>	

Gebäudetechnik

Die Erweiterung wird für Stromversorgung, Heizung und Wasserversorgung an die Infrastruktur des vorhandenen Hotels angebunden. Für die Entwässerung werden neue Kanalanschlüsse im Entwässerungsgesuch beantragt. Eine Lüftungsanlage wird ebenfalls neu geplant und separat beantragt. Die Lüftungszentralen werden im Untergeschoss angeordnet.

Umsetzung

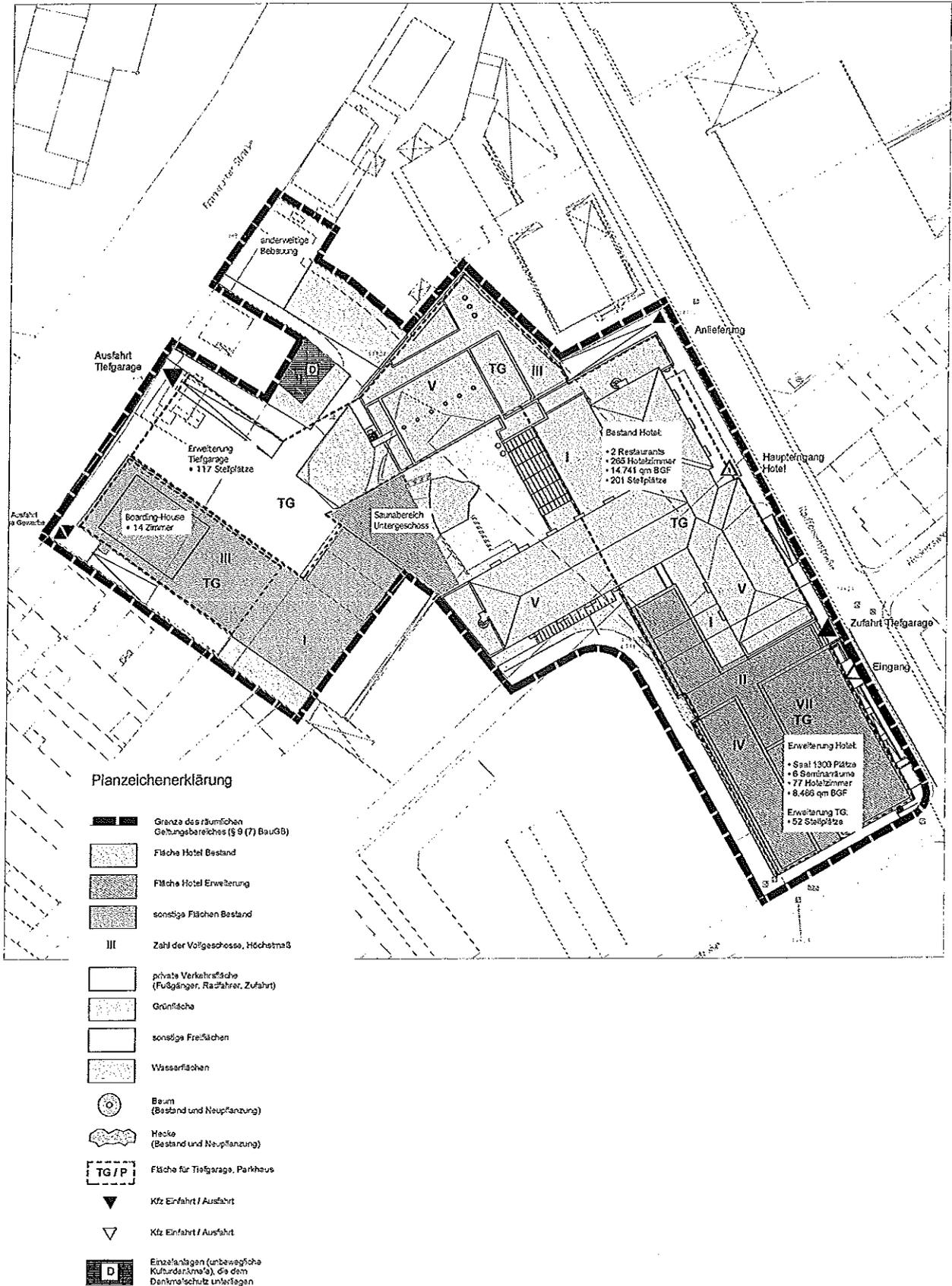
Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist der Abbruch der Wohnhäuser Raiffeisenstraße 18 und Frankfurter Straße 185 erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

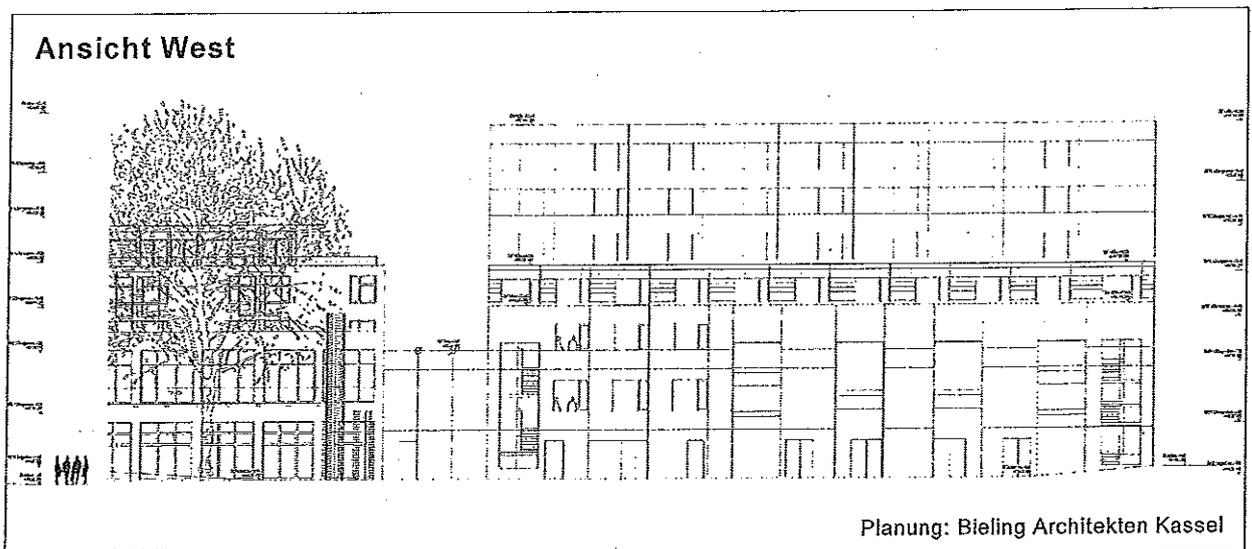
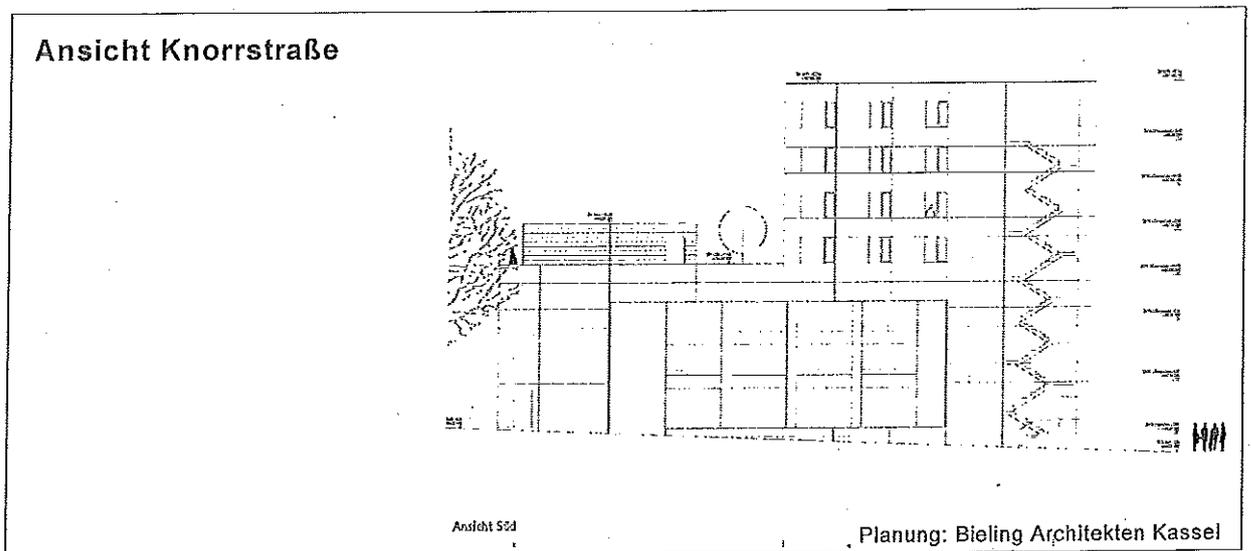
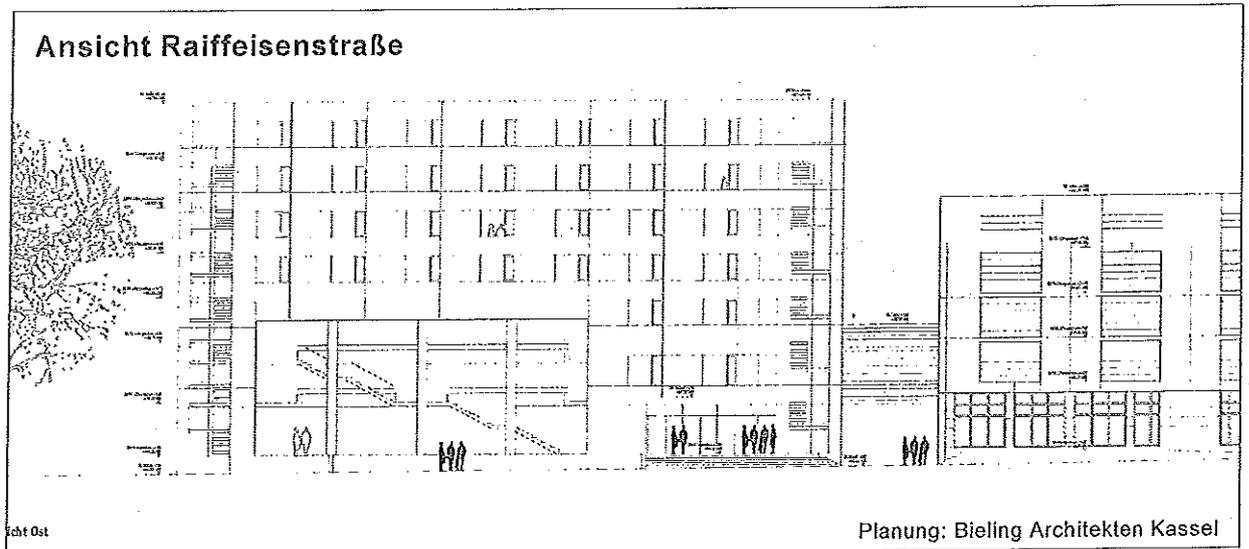
Die Tiefgaragenerweiterung in Richtung Knorrstraße mit 52 Stellplätzen erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme Hotelerweiterung und Tagungssaal. Die Tiefgaragenerweiterung in Richtung Frankfurter Straße greift zwar nicht in den Gebäudebestand der Aukam Spielgeräte GmbH ein, jedoch ist der Firmenbetrieb während der Bauphase der Tiefgarage vorübergehend nicht möglich, da der Hof nicht befahrbar ist.

Der im Folgenden dargestellte Projektplan zur Hotelerweiterung zeigt das anlassgebende Vorhaben in seiner konkreten Gestaltung. Die wichtigsten Daten dazu:

	Grundstücks- fläche ca. m ²	Bebaute Fläche		Bruttogrundfläche	
		BF ca. m ²	GRZ	BGF ca. m ²	GFZ
Aukam Hotel La Strada	8.460				
Aukam Raiffeisenstraße 18	1.880				
Gesamt:	10.340				
Hotel Bestand		6.074	0,72	14.741	1,74
Hotel Erweiterung		1.878		8.486	
Gesamt:		7.952	0,77	23.227	2,25

Projektplan Hotelenerweiterung





4.2 Stadtentwicklung und Städtebau

Die Sicherung und gebietsverträgliche Einbindung des Vorhabens (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 soll durch die Schaffung von Planungsrecht ermöglicht werden. Die geplanten Nutzungen können positive Entwicklungsanreize für das Quartier bewirken. Eine langfristig mögliche Option der Hotelerweiterung auf das Gelände der Aukam Spielgeräte GmbH schafft die Verbindung zur Frankfurter Straße und könnte dort zu einer Verbesserung der städtebaulichen und Nutzungssituation führen.

2. Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Situation

Wie unter 3.1 beschrieben, findet sich im Plangebiet eine Zonierung mit kleinteiligeren Baustrukturen und gemischter Nutzung an der Frankfurter Straße, sowie gewerbähnlicher großmaßstäblicher Struktur in der "2. Reihe" Richtung Knorrstraße und Autobahnzubringer. Der Hotelstandort und die Erweiterung liegen in diesem gewerbähnlichen Bereich. Die durch die Erweiterung entstehende hohe Bebauungsdichte und Geschosshöhe soll zugelassen, aber mittels Festsetzung begrenzt werden. Im Gegenzug und aufgrund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans soll die Nutzung in diesem Bereich konkret auf den Beherbergungsbetrieb eingegrenzt sein.

3. Sicherung der Gemengelage im Bereich Frankfurter Straße

Die gemischte Nutzung und kleinteilige Baustruktur an der Frankfurter Straße soll durch Festsetzung eines Baugebietstyps gesichert werden. Das Nebeneinander von Wohnhäusern, Geschäftshäusern und kleineren Gewerbebetrieben soll erhalten werden. Eine Ergänzung der straßenräumlichen Randausbildung an der Frankfurter Straße wäre wünschenswert, hier aber ein nachgeordnetes und kaum umsetzbares Kriterium.

4. Sicherung der Wohnnutzungen

Da die Nutzungsanteile des Wohnens in der Gemengelage rückläufig, gleichzeitig aber wichtig für ein vitales Quartier in dieser städtischen Lage sind, soll das Wohnen gesichert und gefördert werden. Dies kann an der Frankfurter Straße durch Festsetzung als gleichberechtigter Nutzungstyp sowie durch Verbesserung der Wohnsituation im Umfeld geschehen.

4.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet bedarf keiner 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 Verkehrsbelastung der Raiffeisenstraße durch den Hotelbetrieb im Bestand beträgt gemäß Ermittlung bzw. Abschätzung ca. 435 Pkw / Tag, davon 335 Pkw-Bewegungen aufgrund der Tiefgaragennutzung und 100 sonstige Pkw-Bewegungen. Die Anbindungen der Raiffeisenstraße an die B3 und Frankfurter Straße werden dadurch mit ca. 218 Pkw / Tag zu gleichen Teilen belastet. Im Vergleich zu den Kfz-Belastungen auf den Hauptrichtungen der B3 und Frankfurter Straße sind dies geringe Werte.

Nach Erweiterung des Hotels erhöht sich die Zimmerzahl von 279 auf 356, d.h. um ca. 28 %. Wie in Abschnitt 4.1 dargestellt, verringert sich nach der Erweiterung der Tiefgarage durch den Einbahnbetrieb mit Ausfahrt an der Frankfurter Straße die Verkehrsbelastung der Raiffeisenstraße durch die Tiefgaragennutzung auf 197 Pkw-Bewegungen / Tag. Die sonstigen Verkehre aus Hotelnutzung erhöhen sich entsprechend der neuen Zimmerzahl um 28 % auf 128 Pkw-Bewegungen / Tag.

In der Summe wird die Raiffeisenstraße nach der Hotelerweiterung mit 325 Pkw-Bewegungen / Tag belastet sein, d.h. die Verkehrsbelastung verringert sich um 110 Pkw-Bewegungen / Tag. Die Belastung der Knoten Raiffeisenstraße / B3 und Raiffeisenstraße / Frankfurter Straße verringert sich entsprechend von 218 auf 163 Pkw-Bewegungen / Tag. Die Frankfurter Straße wird mit 197 Pkw-Bewegungen / Tag zusätzlich belastet.

4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und ihrer Bewertung anhand der Potenzialmethode werden folgende Planungsziele formuliert:

Boden

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

Wasser

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

Klima

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

Vegetation

Es sind neue Vegetationsstrukturen zur Kompensation des Verlustes der vorhandenen Biotopstrukturen anzulegen. Die Baumreihe im Vorzonenbereich der Frankfurter Straße ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Landschaftsbild

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

Erholung / Wohnumfeld

Eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrt an die Frankfurter Straße ist zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation in der Raiffeisenstraße anzustreben.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich werden zwei Baugebiete unterschiedlicher Nutzungsarten und Bebauungsdichte entsprechend dem Umfang des konkreten Vorhabens und der in Abschnitt 3.1 festgestellten strukturellen Zonierung des Geltungsbereichs festgesetzt.

Hotel - g - 0.8 - 2.4

Die Bestandsflächen des Hotels La Strada und die aktuell geplante Erweiterungsfläche an der Ecke Raiffeisenstraße / Knorrstraße werden als Baugebiet der Zweckbestimmung "Hotel" (Beherbergungsbetrieb mit Versammlungsstätte) festgesetzt. Im Bereich eines konkreten Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §12 Abs. 3 BauGB nicht an Festsetzungsmöglichkeiten nach §9 BauGB und damit BauNVO gebunden. Eine Einordnung in Baugebietstypen gemäß §§2-11 BauNVO, z. B. als Mischgebiet oder Gewerbegebiet wäre wegen der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans nicht angebracht bzw. würde den Rahmen der möglichen Nutzungen zu weit stecken. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung "Hotel" wird dem Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen. Eine andere gewerbliche Nutzung, die evtl. mit wesentlich mehr Emissionen verbunden und nicht Sinn und Zweck der Bauleitplanung gemäß Aufstellungsbeschluss wäre, ist damit ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan charakterisiert das Quartier als "gemischte Baufläche", z. T. mit Flächen für den Gemeinbedarf. Eine Festsetzung der Zweckbestimmung "Hotel" für einen gewerblichen Einzelstandort widerspricht nicht dem Leitbild der Nutzungsmischung, da bei Betrachtung des gesamten Quartiers kein monostrukturelles Ungleichgewicht entsteht.

Der bestehenden Situation folgend wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Hotelkomplex weist zur Zeit an der Raiffeisenstraße eine Gebäudelänge von über 80 m und nach der Erweiterung von ca. 135 m auf.

Baufenster werden nur so weit festgesetzt, als Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und -bebauungen freigehalten werden sollen. Die überbaubare Fläche wird daher weniger durch die konkrete Anordnung von Baugrenzen, sondern maßgeblich durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt. Dies entspricht der Bestandssituation insbesondere im Block-Innenbereich, die keinerlei Baufluchten oder übergreifende Gebäudefiguren erkennen lässt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ 0.8 / GFZ 2.4 begrenzt. Das geplante Nutzungsmaß des konkreten Vorhabens von ca. GRZ 0.77 / GFZ 2.25 wird damit abgedeckt. Bei der Ermittlung der GRZ werden Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitgerechnet.

Innerhalb der bebaubaren Flächen werden Bereiche mit unterschiedlicher zulässiger Geschosshöhe ausgewiesen. Maximal 3 Geschosse ab +144,00 ü. NN. sind - entsprechend dem Bestand - im Randbereich zur Nachbarbebauung Raiffeisenstraße 2-8 zugelassen. 5 Geschosse sind - ebenfalls entsprechend dem Bestand - im überwiegenden Anteil der Bauflächen zulässig. Einen städtebaulichen Akzent über dem Tagungssaal soll die geplante 7-geschossige Bebauung setzen, die dem entsprechend in ein Baufenster mit maximal 7-geschossiger Bebauung ab +144,00 ü. NN. gefasst ist.

Mischgebiet MI - 0.6 - 1.6

Der an der Frankfurter Straße gelegene nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Leitbild des Flächennutzungsplans und den tatsächlichen Gegebenheiten. Um die Wohnnutzungen nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten, werden Tankstellen und Kzf-Waschanlagen nicht zugelassen.

Entsprechend der Lage des Gebietes außerhalb der Stadtteilzentren Frankfurter Tor und Niederzwehren sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist aus dem "Kommunalen Entwicklungsplan Zentren" (KEP Zentren) des Zweckverbandes Raum Kassel ersichtlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,6 / GFZ 1,6 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit der Obergrenze für Mischgebiete gemäß §17 BauNVO. Die Überschreitung der dort genannten Obergrenze für die GFZ wird erforderlich, um eine für die Frankfurter Straße stadträumlich adäquate 3-geschossige Randbebauung sowie eine wirtschaftliche Nutzung der Gewerbegrundstücke auch in der Tiefe zu ermöglichen.

Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf 3 ab +150,5 m ü. NN. begrenzt. Die Angabe der absoluten Bezugshöhen ist in Zusammenhang mit dem Niveauversprung von ca. 7 m zwischen den Gebietsfestsetzungen erforderlich.

Das Baugebiet ist in zwei Baufenster mit offener und geschlossener Bauweise - entsprechend Bestandsstruktur - eingeteilt.

Die Erweiterung der dem Hotelbetrieb zugeordneten Tiefgarage im Mischgebiet ist - soweit nicht durch Gebäude überbaut - als 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Tiefgarage' festgesetzt. Die Ausfahrt zur Frankfurter Straße ist entsprechend gekennzeichnet.

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. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

Schallimmissionen

Zur Ermittlung möglicher zusätzlicher Lärmbelastungen der benachbarten Wohnnutzung durch zusätzlichen Verkehr aufgrund der Hotelerweiterung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Abschnitt 2.5.1). In der Berechnung wurden folgende

Lärminderungsmaßnahmen vorausgesetzt:

- Verringerung der offenen Fläche der Einfahrt zur Tiefgarage Hotel auf 13 m². Durchfahrhöhe von 3,5 m auf 2 m verringern.
- Einhausung der Ausfahrt Tiefgarage Hotel bis zum Beginn der Rampe, offene Fläche 10 m².
- Asphaltieren der Zufahrt und der Ausfahrt Tiefgarage Hotel (vor der Rampe).
- Kürzeste Entfernung des nächstgelegenen Parkplatzes auf der Freifläche an der Frankfurter Straße zum Immissionsort IP 4 mindestens 21 m.

Die Maßnahme 'Einhausung der Ausfahrt Tiefgarage Hotel bis zum Beginn der Rampe' wird in die Festsetzungen durch Text (6.3) übernommen. Die übrigen Maßnahmen werden im bauaufsichtlichen Verfahren berücksichtigt und in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

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. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können bei Neupflanzung innerhalb der Reihe verschoben werden.

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.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Auf der Nutzungsfläche Hotel ist je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Dachbegrünung

Im MI sind 50% 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.

Im Baugebiet der Zweckbestimmung Hotel sind Dachflächen von Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen 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

Innerhalb der Flächen für Beherbergungsbetriebe ist die westliche Außenwandfläche der Hotelenerweiterung zu mindestens 15% mit Schling- und Kletterpflanzen 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.

Pflanzliste

Großkronige Bäume (zeichnerisch festgesetzte Bäume)

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Sieleiche
Tilia-Arten	verschiedene Linden-Arten
Fraxinus excelsior in Sorten	großkronige Eschen-Sorten
Ailanthus altissima	Götterbaum
Gleditsia tricanthos	Gleditschie, Lederhülsenbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Sophora japonica	Schnurbaum

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn
Acer capillipes	Schlagenhaut-Ahorn
Aesculus flava	Gelbe Pavie (Kastanie)
Amelanchier Hochstamm	Felsenbirne als Hochstamm
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus-Arten	verschiedene Weißdorn -Arten
Malus in Sorten	Zieräpfel in Sorten
Nyssa sylvatica	Tupelo-Baum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus-Arten	verschiedene Ebereschen-Arten

5.4 Leitungsrechte

Der unter 3.2 beschriebene öffentliche Regenwasser- und Schmutzwasserkanal führt über die privaten Grundstücksflächen des Vorhabenträgers, dient jedoch der Entwässerung anderweitiger Grundstücke.

Für das Flurstück 28/34 ist das Leitungsrecht bereits durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kassel gesichert. Die Sicherung des Kánalleitungsrechtes zugunsten der Stadt Kassel muss noch für die Flurstücke 18/40 und 28/39 sowie 28/38 und 28/40 erfolgen.

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

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

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung einer großflächigen Hotelanlage mit Tagungszentrum vor (GRZ 0,8). Damit wird ein bestehendes Hotel in seinem Standort gesichert und erweitert. Unter dem Erweiterungsbau werden 52 Tiefgaragenstellplätze und nordwestlich angrenzend unter einer Betriebshoffläche weitere 117 Tiefgaragenstellplätze geschaffen. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt gegenüber einer Wohnbebauung wird in eine reine Einfahrt umgewandelt und durch eine neue Ausfahrt auf eine Hauptverkehrsstraße ergänzt. Die Bauhöhe ist mit 3, 5 und 7 Geschossen gestaffelt festgesetzt.

Im Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes (Spielgerätemontage und -herstellung) und 3 Wohnhäusern wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und maximal 3 Geschossen festgesetzt.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich

Konkrete übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen sind im Landschaftsplan der Stadt Kassel nicht vorgesehen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Zustand

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

- Die Bodenversiegelung durch Bebauung und befestigte Flächen ist mit 86,9 % sehr hoch.
- Der natürliche Wasserhaushalt ist durch eben diesen Zustand erheblich gestört.
- Klimatisch und lufthygienisch liegt das Gebiet in einem überwärmten und belasteten Raum.
- Aufgrund des niedrigen Anteils an Vegetationsflächen (13% Grünfläche und 6% begrünte Dachfläche im gesamten Planungsgebiet) und mangels Strukturvielfalt (zwei kleine Hausgärten) ist das Lebensraumangebot sehr gering.
- Lufthygienische Belastungen, Lärmeintrag durch die Frankfurter Straße und Arbeitsstättenverkehr zu den im Westen liegenden Arbeitstätten, KGRZ (Kommunales Gebietsrechenzentrum), TÜV, THW sowie der durch den Hotelbetrieb verursachte Verkehr verursachen Störungen im Wohnumfeld oder Arbeitsplatz. Zur weiteren Analyse der Lärmbelastung wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der geplanten Maßnahmen

Mit den geplanten Maßnahmen wird ein Hausgarten überbaut und eine versiegelte Hoffläche unterbaut, es verbleibt ein Hausgarten an der Frankfurter Straße. Die Bedingungen für die Potenziale Boden, Wasser, Klima verschlechtern nur geringfügig, da sich die Ausgangssituation unter stadtoökologischen Gesichtspunkten bereits negativ darstellt. Die Verkehrsströme werden insgesamt um ca. 30 % zunehmen, in der Raiffeisenstraße jedoch um ca. 25 % abnehmen. Durch die geplante Tiefgaragenausfahrt werden ca. 45 % des Verkehrs auf die Frankfurter Straße verlagert.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen

Würde der Status Quo im Planungsgebiet beibehalten verbliebe eine stadträumlich desolate Situation in der Raiffeisenstraße. Der Leerstand des Wohnhauses Raiffeisenstraße 18 wird bei der heutigen Wohnungsmarktsituation verbleiben, die Grünflächen werden alle mehr oder weniger extensiv gepflegt, sodass hier keine Entwicklungen in Richtung Ruderalisierung stattfinden werden. Die Neuanpflanzungen werden sich an den günstigen Standorten weiterentwickeln.

Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien verringert und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert.

Dachbegrünung (extensiv) wird im Mischgebiet auf 50% der flachen, oder flachgeneigten Dachflächen vorgeschrieben. Auf der Baufläche des Hotels wird ebenfalls extensive Begrünung festgesetzt. Die Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet.

An der rückwärtigen Hotefassade wird Fassadenbegrünung vorgeschrieben, die zur Kühlung und kleinräumigen Luftzirkulation beiträgt.

Pflanzbindungen an der Frankfurter Straße (großkronige Laubbäume) schaffen, ebenso wie die unterschiedlich strukturierte Dachbegrünung, Lebensräume und binden die Baumaßnahmen freiraumgestalterisch ein.

In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

Verfahren der Umweltprüfung und Überwachung der Eingriffe

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

- ein Bodengutachten der Baugrundberatung Viehmann GmbH (1995)
- Informationsblätter der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Boden und Geologie (4/2004)
- Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen RP Darmstadt (5/2004)
- Die Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverband Raum Kassel (Juli 1999).

Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor.

Ein Lärmgutachten wurde erstellt.

Alle umweltrelevanten Maßnahmen werden durch die Bauleitplanung festgesetzt, die Überwachung erfolgt durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel.

6.3 Zusammenfassung

Schutzgut: Mensch – Lärm / Verkehr		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
In das Planungsgebiet wirken hauptsächlich die Verkehrsräusche der angrenzenden, stark befahrenen Frankfurter Straße ein.	Ein Lärmgutachten liegt vor. Die geplante Hotel- und Tagungsstättennutzung erzeugt ein höheres Verkehrsaufkommen bei Ziel- und Quellverkehr. Zur Erschließung werden ausschließlich vorhandene Verkehrswege genutzt. Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen.	Es wird sowohl im Mischgebiet, als auch auf der Nutzungsfläche Hotel eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Damit wird der Lärmeintrag in das Gebiet herabgesetzt.
Im nahen Umfeld des Vorhabens stehen in Mischgebietsflächen mehrere Wohnhäuser.	Aus den prognostizierten Schallquellen des zu- und abfahrenden Verkehrs durch zusätzliche Parkplätze ist die Lärmbelastung zu errechnen. Die Einhaltung der zulässigen Werte gemäß TA-Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) wurde durch das Lärmgutachten überprüft und bestätigt.	Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird in eine reine Einfahrt umgewandelt und durch eine Ausfahrt auf die Frankfurter Straße ergänzt. Durch den Einbahnbetrieb der Tiefgarage findet eine Entlastung der Wohnnutzung in der Raiffeisenstraße statt. Die Tiefgaragenausfahrt an der Frankfurter Straße wird eingehaust. Es werden weitere technische Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt.

Schutzgut: Tiere / Pflanzen und Landschaft		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Der Betrachtungsraum ist stark von Gewerbebetrieben dominiert. Der Grünflächenanteil liegt bei 13,1%; hinzu kommen noch ca. 6 % begrünte Dachflächen.</p> <p>Die Grünflächen sind strukturalarme Rasenflächen und Ziergärten. Entsprechend ist das Lebensraumangebot für Tiere sehr gering. Ungünstiger Faktor ist die Insellage der Grünflächen in hochversiegelter Umgebung. Im Norden und Süden bilden Hauptverkehrsstraßen Barrieren.</p> <p>Im Planungsgebiet wurden 7 Bäume mit Stammumfang von 40 bis 65 cm aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus wurden in den letzten 10 Jahren mehrere Neuanpflanzungen gemacht.</p> <p>Sämtliche Bäume werden als ersetzbar eingestuft.</p>	<p>Die geplante zulässige Bebauung wird die Grünflächen reduzieren.</p> <p>Bereits versiegelte Flächen werden ebenfalls bebaut.</p> <p>Mit Umsetzung der Maßnahme werden die Säulen-Hainbuchen im Betriebshof des Spielgerätheherstellers beseitigt. Die junge Eschenreihe entlang der Frankfurter Straße bleibt erhalten.</p>	<p>Als Kompensationsmaßnahmen sind verschiedene Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Die Dachflächen im Mischgebiet und des Hotelneubaus sind extensiv zu begrünen.</p> <p>Es sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen auszusprechen. 6 Baumstandorte sind in der Vorgartenzone der Frankfurter Straße zu sichern. Der Anteil von Grünflächen ist prozentual festzulegen.</p> <p>An der Südwestseite des Hotelneubaus ist die Fassade zu 15% zu begrünen.</p>

Schutzgut: Böden / Altlasten		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Die Bodenversiegelung im Plangebiet beträgt inkl. teilversiegelter Flächen 86,9%, der Bauungsanteil liegt bei 50,3%, in Summe mit den vollversiegelten Flächen hat der Boden auf 65,3% seine Funktionen (Vegetationsstandort und Regenwasserrückhaltung) verloren. Auch der unversiegelte Boden ist durch Bodenbewegungen stark anthropogen verändert, die Fläche zählt zu den Bombenabwurfgebieten in der Stadt Kassel.</p> <p>Die Altflächendatei des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie zeigt einen Altstandort im Geltungsbereich des Bauungsplans. Bis 1918 befand sich das Heereshauptverpflegungsamt auf dem Gelände der Frankfurter Str. 181.</p> <p>Östlich angrenzend an das Bauungsplangebiet gab es zwei Grundwasserschadensfälle, verursacht durch eine Autolackiererei in der Raiffeisenstr. 9 und durch eine Aral-Tankstelle in der Nr. 11. Im Zeitraum 1992 bis 1999 gab es Sanierungsmaßnahmen wegen Mineralölverunreinigungen in der Raiffeisenstraße 7 und 9 sowie der Heckerwiesenstraße 4. Zur Überwachung sind Grundwassermessstellen eingerichtet.</p>	<p>Durch den Bauungsplan ist die Versiegelung durch Bauung und Erschließungsflächen auf ca. 80% der Fläche zulässig an.</p> <p>Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf gefährdende Stoffe im Boden vor.</p>	<p>Zur Förderung der Leistungsfähigkeit des Bodens sind Festlegungen zur Versiegelungsart des Bodens zu treffen. Der Anteil an begrünten Freiflächen ist auf dem Hotelgrundstück mit 50% festzusetzen.</p> <p>Zur Schaffung neuer Vegetationsstandorte und zur Rückhaltung von Regenwasser wird Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Werden bei Baumaßnahmen und Bodenarbeiten geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel sofort zu informieren.</p>

Schutzgut: Wasser		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf wenigen Vegetationsflächen und mit Einschränkungen auf dem Dränpflaster der Fa. Aukam versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p> <p>Siehe Versiegelungsanteil bei Schutzgut: Boden und Grundwassermeßstellen aufgrund von Schadensfällen in der Umgebung.</p> <p>Die hydrologischen Verhältnisse werden grundsätzlich durch örtlich wirksame Schichtwasserleiter bestimmt.</p>	<p>Die zunehmende Versiegelung greift in das Potenzial des ohnehin schon stark beeinträchtigten Wasserhaushalt ein.</p>	<p>Zur Kompensation dieser Eingriffe wirken weitgehend die Festsetzungen des Schutzgutes Boden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Bewässerung von intensiven Dachbegrünungen nicht mit wertvollem Trinkwasser vorzunehmen, sondern mittels einer Zisterne anfallendes Regenwasser zu verwerten und der Vegetationsfläche zuzuführen.</p>

Schutzgut: Luft / Klima		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das Plangebiet ist ein Gebiet mit permanent hohen Überwärmungsraten. Die Klimafunktionskarte zeigt es als Überwärmungsgebiet der 2. Stufe (d.h. der Luftaustausch innerhalb des Gebietes ist eingeschränkt). Im Bestand wird dies durch den hohen Versiegelungsgrad (86,9 %) und das geringe Grünvolumen manifestiert.</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. Darüber hinaus ist die Wärmerückstrahlung der Baukörper durch Fassadenbegrünung zu reduzieren.</p>

7 Flächenbilanz

Bebaute Fläche BF / GRZ

Baugebiet	Festsetzung GRZ	Grund stücks- fläche ca. m ²	Flächen- anteil %	Bebaute Fläche					
				Bestand		Planung		incl. Tiefgarage	
				BF ca. m ²	GRZ	BF ca. m ²	GRZ ¹	BF ca. m ²	GRZ
MI	0,6	6.006	37	2.147	0,36	2.054	0,34	3.697	0,60
Hotel	0,8	10.340	63	6.074	0,59	7.952	0,77		
Summe Geltungsbereich		16.346	100	8.221		10.006			

¹ einschließlich Gebäudebestand - ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

Bruttogrundfläche BGF / GFZ

Baugebiet	Festsetzung GFZ	Grund stücks- fläche ca. m ²	Flächen- anteil %	Bebaute Fläche			
				Bestand		Planung	
				BGF ca. m ²	GFZ	BGF ca. m ²	GFZ
MI	1,6	6.006	37	5.027	0,84	4.840	0,81
Hotel	2,4	10.340	63			23.227	2,25
Summe Geltungsbereich		16.346	100				

8 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum.

9 Überschlägig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

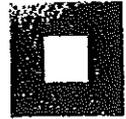
10 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
01.03.2004	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel, Bebauungsplan gemäß §30 BauGB
22.03. - 02.04.2004	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
31.08.2004	Vorstellung des Vorhabens durch das Architekturbüro Bieling in der Sitzung des Ortsbeirates Südstadt
20.08.-17.09.2004	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB

aufgestellt:

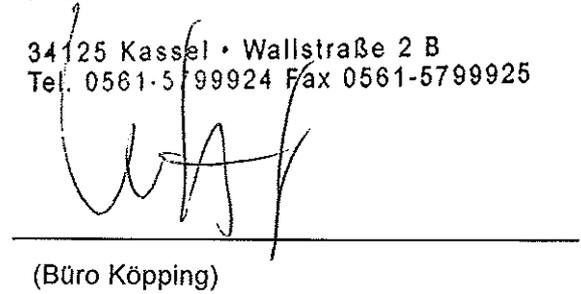
Kassel, den 7.11.05

KÖPPING
ARCHITEKTUR+
PLANUNG



34125 Kassel • Wallstraße 2 B
Tel. 0561-5799924 Fax 0561-5799925


(Planungsamt Stadt Kassel)


(Büro Köpping)