

Begründung

Bebauungsplan

Nr. I/5

„Renthof“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Mitte

Stand: 30.03.2015

Kassel **documenta Stadt**
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB	5
4.1	Verfahrenswahl	5
4.2	Verfahrensdurchführung.....	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.2	Realnutzung.....	7
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	8
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	9
6.4	Überschwemmungsgebiet.....	9
6.5	Altlasten.....	9
6.6	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	10
6.7	Baudenkmal / Kultur- und Gartendenkmal	10
6.8	Schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2014.....	11
6.9	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012	13
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	14
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	14
7.2	Untersuchung der Umweltbelange	14
7.3	Artenschutz.....	15
7.4	Eingriffsregelung.....	15
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	16
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	16
8.2	Öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze / Parkdeck bzw. Garagengebäude	16
8.3	Flächen für Versorgungsanlagen	16
8.4	Lärmfestsetzungen	17
8.5	Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen	17
8.6	Fassadenbegrünung.....	17
8.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
8.8	Örtliche Bauvorschriften	17
8.9	Hinweise	17
9	ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	18
10	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	18
11	VER- UND ENTSORGUNG	18
12	BODENORDNUNG, WEGEEINZIEHUNG, FLÄCHENBILANZ	19
13	KOSTEN	19

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Renthof 3 Besitz- GbR aus Kassel beabsichtigt auf dem Areal des Renthofes im Stadtteil Mitte ein Hotel mit Gastronomie zu errichten. Die bisherige Nutzung als Altenheim bedarf hierdurch einer Änderung. Das Areal des Renthofes liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes I Mitte (rechtskräftig seit 25.10.1985) der Stadt Kassel. Hierin sind die Flächen zwischen der Straße „Renthof“ und der Kettengasse als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche, Altenheim“ ausgewiesen; der östlich an die Kettengasse angrenzende Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem sonstige Gewerbebetriebe als Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Im Zuge der Objekt- und Grundstücksveräußerung Renthof 3 in Kassel wurde hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsänderung ein Bieterverfahren von der Stadt Kassel vom 14. Dezember 2013 bis 28. Februar 2014 durchgeführt; die Auswahl fiel auf die Renthof 3 Besitz- GbR.

Zur Realisierung der beabsichtigten Umnutzung / Errichtung eines Hotels mit Gastronomiebetrieb ist die Schaffung der planungs- / bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Demgemäß wird für den zu überplanenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 429/6, 429/9 teilw., 429/10 teilw., 436/5, 437/4, 437/6, 437/7, 437/8 und 438/7 (alle Flur 3, Gemarkung Kassel) und liegt in zentraler Lage am östlichen Rand der Innenstadt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Renthofes und der westlich und östlich angrenzenden (öffentlichen) Verkehrsflächen, sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung des Renthof-Gebäudes.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/5 "Renthof" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines historischen Gebäudes in innerstädtischer Lage geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des in seiner Nutzung aufgegebenen, ehemaligen Pflegeheimes Renthof geschaffen.
- Die beabsichtigte Umnutzung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes überbaut ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7.2)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 6.800 m², davon entfallen ca. 2.450 m² auf das Baugrundstück. Dem entsprechend kann der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden, zumal es sich um bereits bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

4.1 Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/5 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits darin, dass die lt. BauGB vorgegebenen Voraussetzungen (s. Kap. 2) gegeben sind; andererseits werden hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des Areals kurzfristig ermöglicht.

4.2 Verfahrensdurchführung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wird voraussichtlich im Januar 2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/5 "Renthof", und zugleich den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, fassen. Die Beschlüsse zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden alsdann zeitnah ortsüblich bekanntgegeben und zugleich die Öffentlichkeit informiert, wie sie sich gem. § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren bzw. unterrichten lassen kann.

▪ Ortsbeirat Mitte

Am 10.09.2014 wurde der Ortsbeirat Mitte über das Projekt zur Umnutzung des Renthofes detailliert informiert und die Aufstellung eines Bebauungsplanes angekündigt. In der Sitzung am 10.12.2014 werden dem Ortsbeirat die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes dargelegt und zur Diskussion gestellt.

▪ Beteiligung der Ämter, der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Vorab wurden am 22.10.2014 den städtischen Ämtern der Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Stellungnahme vorgestellt; die vorgebrachten Anregungen/Hinweise wurden in den Entwurfsplan eingearbeitet.

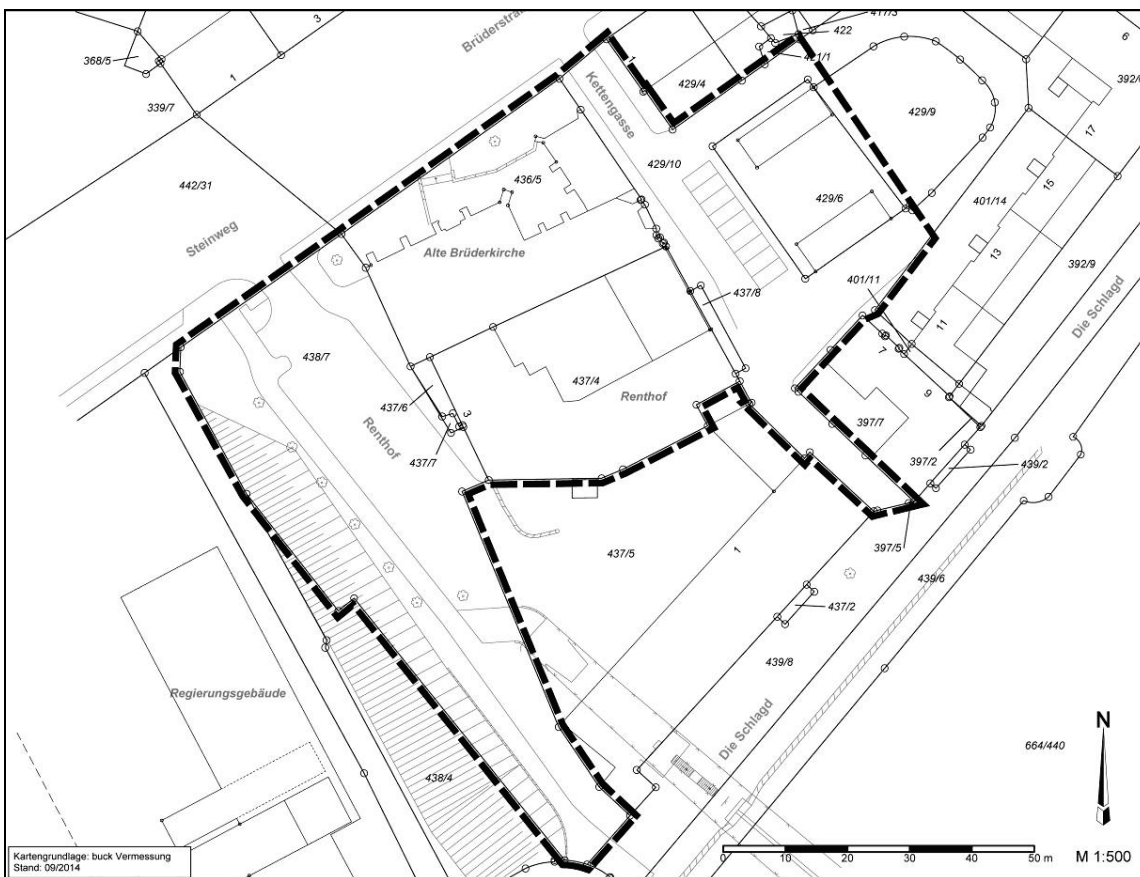
Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.02.2015 bis einschl. 11.03.2015 beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 09.02.2015 bis einschl. 11.03.2015. Aufgrund von Anregungen/Hinweisen wurden die Begründung und der Bebauungsplan ergänzt. Eine erneute Auslegung war infolge dessen nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen handelte.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, östlich der Kasseler Innenstadt nahe der Fulda, am Steinweg bzw. der Brüderstraße, gegenüber der Markthalle. Der ca. 6.800 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 429/6, 429/9 teilw., 429/10 teilw., 436/5, 437/4, 437/6, 437/7, 437/8 und 438/7 innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Kassel.

Abb. 1: Darstellung der Geltungsbereichsabgrenzung (Verkleinerung)



Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den Verlauf des Steinweges und der Brüderstraße (L3237) begrenzt, die hier einen vierspurigen Ausbau aufweist. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und am nahegelegenen Altmarkt zahlreiche Haltestellen der städtischen Straßenbahnen sowie RegioTrams. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Areal des Regierungspräsidiums Kassel, im Süden teilweise an die Verkehrsfläche „Die Schlagd“ und den Innenhof des Renthof-Areals, sowie im Osten an öffentliche Verkehrsflächen und den Kinderspielplatz der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG).

5.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch den aus dem 13. Jahrhundert stammenden und unter Denkmalschutz stehenden viergeschossigen Gebäudekomplex „Renthof“ mit angrenzender Brüderkirche.

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Straßen Renthof (30er Zone, Einbahnstraße) und Kettengasse mit bewirtschafteten öffentlichen Stellplätzen zu nennen. In der Kettengasse sind zudem zwei Garagengebäude mit jeweils 5 Garagen, die den Wohngebäuden der GWG zugeordnet sind, vorhanden.

Neben dem Baudenkmal „Renthof“ sind 16 Laubbäume („Beuys-Bäume“), die in das „Kunstwerk 7000 Eichen“ eingebunden sind, vorhanden; diese Bäume unterliegen – wie das Baudenkmal Renthof – dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (vgl. Kap. 6.7).

Das Plangebiet weist ein starkes Nordwest-Südost-Gefälle auf (145,64 m ü.NHN auf 138,09 m ü.NHN) und ist zum hohen Anteil überbaut, versiegelt oder befestigt. Ausgenommen hiervon sind die begrünte Böschung entlang des westlich außerhalb verlaufenden Johann-Heugel-Weges, die Grünfläche vor der Brüderkirche, sowie ein Teilbereich des östlich angrenzenden GWG-Kinderspielplatzes.

Darüber hinaus stehen, als das Stadtbild prägende Laubbaumhochstämme, innerhalb des Geltungsbereiches im Straßenraum des Renthofes drei Laubbäume im Bereich der Stellplätze und zehn „Beuys-Bäume“ in der Böschung bzw. neben der Brüderkirche, sowie ein markanter Ahorn im Eingangsbereich der Brüderkirche, und in der Kettengasse innerhalb des GWG-Grundstückes vier „Beuys-Bäume“ und weitere zwei „Beuys-Bäume“ im Spielplatzbereich.

Im westlichen Geltungsbereich befinden sich auf öffentlicher Verkehrsfläche drei Versorgungseinheiten (Städt. Werke, KASSELWASSER) sowie Wertstoffcontainer (Glas, Papier, Textilien).



6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

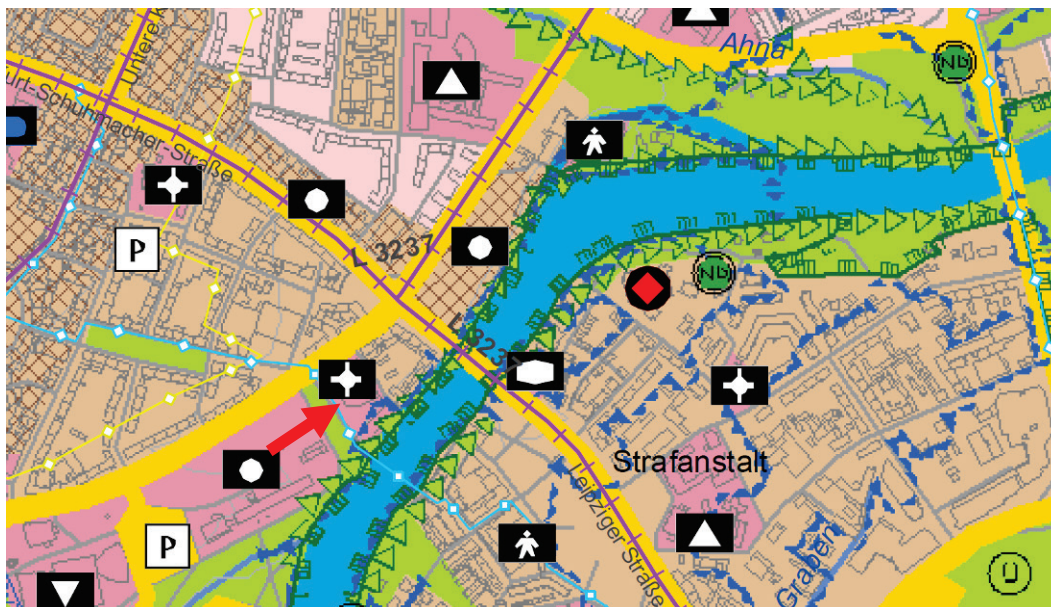
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Renthof" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" und der Steinweg / Brüderstraße als Bundesfernstraße dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches westlich der Kettengasse als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dar, und die Flächen östlich der Kettengasse als gemischte Baufläche (M). Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hauptwasserleitung, sowie im südlichen Geltungsbereich in Ost-West-Richtung die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Fulda.

Westlich des Geltungsbereiches ist neben einer Grünfläche die Gemeinbedarfsfläche des Regierungspräsidiums Kassel dargestellt, sowie im übrigen Nahbereich neben den Verkehrs- und Wasserflächen überwiegend gemischte Bauflächen.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

Die Flächen des Plangebietes sind Teil des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für die Flächen östlich der Kettengasse Allgemeines Wohngebiet fest, während der Bereich westlich der Kettengasse als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Brüderkirche“ festgesetzt ist. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I/5 "Renthof" wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort erforderlich. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Flächen für Gemeinbedarf" in „Mischgebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

6.4 Überschwemmungsgebiet

Lediglich die tieferliegenden südlichen Abschnitte der Straßen Renthof und Kettengasse befinden sich innerhalb eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes (Überschwemmungsgebietsverordnung vom 14.11.2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger vom 18.12.2006, Seite 2993) der Fulda in der Gemarkung Kassel; ansonsten wird die Überschwemmungsgebietsfläche für das maßgebliche Hochwasser (HQ₁₀₀) das geplante Vorhaben im Mischgebiet an einer Stelle tangiert. Im zuletzt genannten Bereich ist eine Höherlegung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Auch bei einem extremen Hochwasser nach den Hochwasserrisikomanagementplänen, die gemäß § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes durch die Regierungspräsidien zu bewerten sind, sind keine nachteiligen Hochwasserfolgen erkennbar, da die Grenze für das Hochwasser bei einem extremen Hochwasser in diesem Bereich in etwa ähnlich dem vorgenannten 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) verläuft.

6.5 Altlasten

In seiner Stellungnahme vom 24.02.2015 teilte das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel mit, dass im näheren Umfeld des Plangebietes die folgenden Einträge in der beim HLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen (ALTIS) bestehen:

Schlüsselnummer:	611.000.013-000.067	Schlüsselnummer:	611.000.013-000.001
• Art der Fläche:	Altstandort	• Art der Fläche:	Altstandort
• Rechtswert:	3535269	• Rechtswert:	3535294
• Hochwert:	5686847	• Hochwert:	5686865
• UTM-Ost:	32535180,5	• UTM-Ost:	32535205,5
• UTM-Nord:	5685012,05	• UTM-Nord:	5685030,04
• Beschreibung:	Buchdruckerei, Kettengasse 1	• Beschreibung:	Schreinerei, Brüderstraße 10
• Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)	• Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Schlüsselnummer:	611.000.013-000.022	Schlüsselnummer:	611.000.013-000.006
• Art der Fläche:	Altstandort	• Art der Fläche:	Altstandort
• Rechtswert:	3535317	• Rechtswert:	3535282
• Hochwert:	5686864	• Hochwert:	5686857
• UTM-Ost:	32535228,4	• UTM-Ost:	32535193,5
• UTM-Nord:	5685029,04	• UTM-Nord:	5685022,05
• Beschreibung:	Schlosser, An der Fuldabrücke 2-6	• Beschreibung:	Zigarettenfabrik, Brüderstraße 8
• Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)	• Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Schlüsselnummer:	611.000.013-000.021	Schlüsselnummer:	611.000.013-000.038
• Art der Fläche:	Altstandort	• Art der Fläche:	Altstandort
• Rechtswert:	3535317	• Rechtswert:	3535305
• Hochwert:	5686802	• Hochwert:	5686794
• UTM-Ost:	32535228,4	• UTM-Ost:	32535216,5
• UTM-Nord:	5684967,07	• UTM-Nord:	5684959,07
• Beschreibung:	Waschanstalt, Kettengasse 11-17	• Beschreibung:	Beiz, Polierwerkstatt, Kettengasse 7-9
• Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)	• Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Weitere Angaben zu den vorstehenden Altflächen sind nicht in der Altflächendatei enthalten.

6.6 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des östlichen Plangebietes sind in der Realnutzungskarte als „Innenstadt Randlagen“ dargestellt, die Flächen des westlichen Plangebietes als "öffentliche Gebäude; große private Verwaltungsgebäude“ ausgewiesen. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben: *"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich."* Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen: *"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc..."*.

6.7 Baudenkmal / Kultur- und Gartendenkmal

Nach Auskunft des Denkmalschutzamtes der Stadt Kassel stehen die Brüderkirche, der Renthof mit Innenhof als Einzeldenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Bestandteil des zwischen der Stadt Kassel und dem Käufer des Renthofes abzuschließenden Kaufvertrages ist ein denkmalpflegerischen Maßnahmenkatalog, der mit dem zuständigen Denkmalschutzamt abgestimmt ist und dessen Vorgaben vom Investor/Käufer einzuhalten sind.

Desweiteren stehen die im Geltungsbereich und auf dem östlich angrenzenden Kinderspielplatz der GWG vorhandenen Beuys-Bäume als Kulturdenkmal unter Schutz. Diese Bäume sind im Gesamtkunstwerk "7.000 Eichen" des verstorbenen Künstlers Joseph Beuys eingebunden und als Teil des Kunstwerkes als Kultur- und Gartendenkmal nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützt. Jeder Eingriff in das Gesamtkunstwerk bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde für Gartenkulturdenkmal und des Beirates 7.000 Eichen.

6.8 Schalltechnische Untersuchung vom 24.11.2014

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die Renthof 3 Besitz- GbR beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend hierbei ist, die durch das geplante Parkdeck im Bereich der Kettengasse zukünftig zu erwartenden Lärmeinträge auf das angrenzende Wohngebiet zu ermitteln, und entsprechende Maßnahmen / Empfehlungen für den Bebauungsplan vorzugeben.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 24. November 2014 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

"Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch eine geplante Parkplatzanlage für das Hotel Renthof an der Kettengasse in Kassel auf Grundlage von theoretischen Betrachtungen an folgenden Wohnungen untersucht (siehe Lageplan in Anhang 1 und in Anhang 2):

- **IP 1:** **Gebäude Kettengasse 1**
- **IP 2:** **Gebäude Brüderstraße 8**
- **IP 3:** **Gebäude Die Schlagd 11**
- **IP 4:** **Gebäude Die Schlagd 7**

Der Bereich mit diesen Immissionsorten wird in dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. I Mitte als allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA Lärm ausgewiesen.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch die geplante Parkplatzanlage bei tagsüber 158 Pkw-Parkbewegungen und in der ungünstigsten Nachtstunde von 8 Parkbewegungen durch die Hotel- bzw. Restaurantgäste werden in Tabelle 3 zusammengestellt. Dabei wurde für die Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr wegen des „Ruhezeitenzuschlages“ zwischen der Nutzung des Parkplatzes an einem Werktag (Mo. bis Sa.) und an einem Sonn- bzw. Feiertag unterschieden. Die Hälfte der Parkbewegungen findet auf dem oberen Parkdeck und die andere Hälfte auf dem unteren Parkdeck statt.

Tabelle 3: Richtwerte nach TA Lärm und zu erwartende Geräuschbelastung durch die Gäste auf der geplanten Parkplatzanlage in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort			
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>				
Tages-Richtwert nach TA Lärm	55	55	55	55
Geräuschbelastung durch Parkplatzanlage				
- werktags	50	50	50	51
- sonn- bzw. feiertags	52	51	52	53
<i>lauteste Nachtstunde (22.00 – 06.00 Uhr)</i>				
Nacht-Richtwert nach TA Lärm	40	40	40	40
Geräuschbelastung durch Parkplatzanlage	47	47	48	48
kurzzeitige Geräuschspitze				
- Zuschlagen eines Pkw-Kofferraumdeckels	71	71	72	74

Somit wird an den untersuchten Wohnungen in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) durch die Geräusche von der geplanten Parkplatzanlage um mindestens **2 dB(A) unterschritten**, während in der lautesten Nachtstunde der Nacht-Richtwert von 40 dB(A) um bis zu **8 dB(A) überschritten** werden kann.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch die Impulse beim Zuschlagen einer Pkw-Tür bzw. eines Kofferraumdeckels übersteigen den Tages-Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) um bis zu **19 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen. Der Nacht-Richtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) kann kurzzeitig um bis zu **34 dB(A)** überschritten werden. Allerdings dürfen nach TA Lärm kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert in der Nachtzeit nur um bis zu **20 dB(A)** überschreiten.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose im Sinne der Tabelle 5 der DIN ISO 9613-T2 beläuft sich abschätzungsweise auf ± 2 dB(A)."¹

¹ Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7732 zum Bebauungsplan Nr. I/5, „Renthof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen Parkplatz. Frankfurt a.M., 24.11.2014, S. 12f.

Schallschutzmaßnahmen

"Damit die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Wohnungen eingehalten werden können, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Die Öffnungen der unteren Parkebene sind bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett zu schließen.
- In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die obere offene Parkebene von den Hotel- bzw. Restaurantgästen nicht genutzt werden, sondern die Gäste müssen ihre Fahrzeuge nachts in der unteren, geschlossenen Parkebene abstellen bzw. dürfen nur hier mit dem Fahrzeug wegfahren. Dies ist durch eine Beschilderung entsprechend zu kennzeichnen.
- Sofern die obere Parkebene durch die Hotel- bzw. Restaurantgäste in der Nachtzeit genutzt werden soll, so ist auch die obere Parkebene bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett einzuhausen.
- Die Geräuschemissionen von eventuell erforderlichen Lüftungsanlagen für die Parkplatzanlage sind bei einem Abstand der Geräte von 25 m zur nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei freier Schallausbreitung auf einen Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635, Ausgabe 1984, „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746, Ausgabe 2011, „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von

$$L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$$

zu begrenzen. Die Geräusche der Lüftungsgeräte dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens **6 dB(A)** unterschritten wird.

- In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die Geräuschemissionen der Lüftungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand zum nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) von 25 m in der Summe auf einen Schallleistungspegel L_{WA} von **80 dB(A)** erhöht werden.
- Bei einem anderen Abstand der technischen Aggregate zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schallleistungspegel L_{WA} entsprechend zu ändern."²

6.9 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu

² Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7732 zum Bebauungsplan Nr. I/5, „Renthof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen Parkplatz. Frankfurt a.M., 24.11.2014, S. 13f.

halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die energetische Ertüchtigung des Altbaus im Zuge des Umbaus über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches überbaut, versiegelt oder befestigt. Lediglich die begrünte Böschung entlang des Johann-Heugel-Weges, die Grünfläche vor der Brüderkirche, ein Teilbereich des GWG-Kinderspielplatz und die Baumscheiben sind offenen Bodenstrukturen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 20 Laubbäume, wovon 16 geschützte Bäume (s. Kap. 6.7) sind.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 zugelassen. Dies entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation. Der Gebäudekomplex des Renthofes erfährt lediglich eine Umnutzung, keine bauliche Veränderung der Gebäudedekubatur. Im Bereich der Kettengasse werden die beiden Garagengebäude mit jeweils 5 Garagen abgerissen und ein Parkdeck bzw. Garagengebäude mit oberer und unterer Parkebene errichtet, welches begrünt (Fassadenbegründung) wird. Durch den Bau des Parkdeckes bzw. Garagengebäudes wird ein Teilbereich der Spielplatzfläche, der zwischen den aktuell vorhandenen Garagenzeilen vorhanden ist, überbaut und es müssen zwei geschützte Bäume gefällt werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Laubbäume werden, mit Ausnahme der beiden zu fällenden Bäume (Eiche, Rosskastanie), durch Festsetzung gesichert. Desweiteren wird vorgegeben, dass innerhalb des Mischgebietes mind. 5 % Grundstücksfreifläche als Grünflächen anzulegen sind.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau Parkdeck) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Überbauung (Garagen) als gering eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im Oktober 2014. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des verdichteten Innenstadtbereiches im Nahbereich des stark befahrenen Steinweges bzw. der Brüderstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt westlich des Renthofes eine öffentliche Grünfläche auf dem Gelände Regierungspräsidiums, östlich der Kettengasse in einem Innenhof der GWG-Kinderspielplatz mit Rasen- und Sandflächen sowie Großgehölzen, und im Süden der befestigte Flusslauf der Fulda. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

7.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen und in Weiterführung der im Nahbereich vorhandenen baulichen Ausprägung und Nutzungen gemäß § 6 BauNVO als MI - Mischgebiet festgesetzt. Um für diesen historischen Standort unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, werden nach BauNVO zulässige Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, was der heutigen Überbauung im Wesentlichen entspricht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend des Bestandes (Renthof und Brüderkirche) auf 1,5 festgesetzt. Damit überschreitet die festgesetzte GRZ und GFZ die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete von 0,6 und 1,2. In Anbetracht des historischen Standortes (denkmalgeschütztes Areal des Renthofes mit Brüderkirche und Innenhof) ist jedoch diese Überschreitung städtebauliche begründet und vertretbar.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die vorgegebene maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die dargestellte Baugrenze und vorgegebene geschlossene Bauweise entsprechen den vorhandenen und unter Schutz stehenden Gebäuden.

8.2 Öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze / Parkdeck bzw. Garagengebäude

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen; zum einen über den Steinweg mit Anschluss an die Straße Renthof, und zum anderen über die Brüderstraße mit Anschluss an die Kettengasse.

Die in der Straße Renthof vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden nach Abschluss des vereinbarten Wegeeinziehungsverfahrens (s. Kap. 12) von der Renthof 3 Besitz- GbR übernommen.

In der Kettengasse wird ein Parkdeck bzw. Garagengebäude mit zwei Parkebenen und insgesamt 36 Stellplätzen errichtet. Von diesen Stellplätzen werden 10 den Anwohnern zur Verfügung gestellt; die verbleibenden 26 Stellplätze werden der Hotelnutzung zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen starken Topographie können die beiden Zufahrten der Parkebenen ebenerdig erfolgen; eine Höhenbegrenzung des Parkdecks wird auf 146,20 m über Normalhöhennull festgelegt.

Da die Stellplätze - aufgrund der vorhandenen hohen baulichen Dichte - nicht auf den Baugrundstücken des festgesetzten Mischgebietes untergebracht werden können, sondern nur außerhalb, wird die Eintragung einer Baulast zwingend erforderlich. Dies ist nach dem Wegeeinziehungsverfahren im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Im Bebauungsplan werden die umzuwidmenden Stellplätze im Renthof sowie das Parkdeck bzw. Garagengebäude als private Stellplätze festgesetzt. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen.

8.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche befinden sich Versorgungsanlagen der Städtischen Werke AG und KASSELWASSER (Strom, Hydrant), die grundsätzlich erhalten und weiter betrieben werden.

8.4 Lärmfestsetzungen

Durch das Vorhaben, besonders durch das geplante Parkhaus, können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm an der vorhandenen Wohnnachbarschaft nicht ausgeschlossen werden. Zur Klärung der zu erwartenden Lärmsituation wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan einfließen. (Siehe Kap. 6.8)

8.5 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und zum Schutz eines Kulturgutes werden durch Festsetzung die vorhandenen nach Hess. Denkmalschutzgesetz geschützten Beuys-Bäume, bis auf zwei im Bereich der geplanten Errichtung des Parkdeckes bzw. Garagengebäudes, sichergestellt.

Als Ersatz ist gemäß Festsetzung ein Laubbaum - Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der anzupflanzende Laubbaum ergänzt die im Westen des Plangebietes bereits bestehende Baumreihe und führt zu einen gestalterischen Abschluss am Übergang zum "Steinweg". Als Ersatzpflanzung für den zweiten entfallenen Baum wird in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt ein geeigneter Standort gesucht.

8.6 Fassadenbegrünung

Zur Einbindung in das Ortsbild wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für das Parkdeck bzw. Garagengebäude eine Fassadenbegrünung vorzusehen ist.

8.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der in Kassel überwiegend wegen der anstehenden Böden nicht möglichen Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um den gesetzlichen Vorgaben (hier Wasserhaushaltsgesetz) zur Beachtung dieses Belanges zu entsprechen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Wesentlichen als Gestaltungsfestsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zur qualitätsvollen Einfügung in den umgebenden Bestand und Aufwertung der örtlichen Situation.

8.9 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

9 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Steinweg bzw. die Brüderstraße im Norden, und die Straßen Renthof und Kettengasse (beide 30er Zonen). Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe sowie im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen (Steinweg, Altmarkt) sowie Straßenbahnhaltestellen (Altmarkt).

10 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind mehrere Hydranten vorhanden.

Die Feuerwehr der Stadt Kassel brachte in ihrer Stellungnahme vom 25.02.2015 die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Hinweise vor, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

- (1) Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt).
- (2) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
- (3) Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- (4) Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.
- (5) Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
- (6) Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Mischwassersystem entwässert. Im Rahmen der Entwässerungsplanung sind mit KASSELWASSER die üblichen Abstimmungen zu treffen.

12 BODENORDNUNG, WEGEINZIEHUNG, FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen - in Privatbesitz. Bezüglich der in der Straße Renthof vorhandenen öffentlichen Stellplätze wird ein Wegeeinziehungsverfahren durchgeführt (s. unten).

Wegeeinziehungsverfahren

Für die gegenwärtig öffentlich bewirtschafteten Parkplätze auf den städtischen Straßenflächen vor dem Renthofgebäude muss ein Wegeeinziehungsverfahren durchgeführt werden. Dieses läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Eine Nachfolgenutzung für das kulturhistorisch bedeutsame Gebäude hat nur mit dem notwendigen Stellplatznachweis Erfolg auf Realisierung. Die Voraussetzungen für die Wegeeinziehung sind erfüllt, da das fehlende Verkehrsbedürfnis im Quartier Entenanger, zu dem dieser Bereich zählt, nachgewiesen werden kann. In der Untersuchung der „Parkräumlichen Wirkungsanalyse für die Kasseler Innenstadt“, Ergebnisbericht Planersocietät Dortmund von 2013, sind die Spielräume für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt aufgezeigt worden. Die Untersuchung hat belegt, dass in diesem Teilraum freie Parkplätze in großer Anzahl zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.800 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet (Mischgebiet) <i>hiervon überbaubar (GRZ 0,8)= ca. 1.960 m²</i>	ca.	2.450 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.492 m²
Flächen für private Stellplätze	ca.	313 m²
Fläche für privates Parkdeck bzw. Garagengebäude	ca.	520 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	25 m²
Gesamt	ca.	6.800 m²

13 Kosten

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 30.03.2015

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den 30.03.2015

gez. Mohr

(Mohr)