STADT
BAUNATAL

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 'Langenbergstraße',

Stadtteil Altenbauna

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Stand: 09. November 2018

BAS
Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Magistrat der
Stadt Baunatal
Marktplatz 14
34225 Baunatal
34117 Kassel

Bearbeitung:

Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.78808-90
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einführung**	**5**
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Planverfahren	5
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
2.	**Rahmenbedingungen**	**8**
2.1	Übergeordnete Planung	8
2.2	Bestehendes Planungsrecht	8
3.	**Bestand**	**10**
4.	**Festsetzungen des Bebauungsplanes**	**11**
4.1	Geltungsbereich	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.5	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung, Geh- und Fahrrechte	16
4.6	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	17
4.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
4.8	Öffentliche Grünflächen	19
4.9	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	19
4.10	Passiver Schallschutz	20
4.11	Grünordnung	21
4.12	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	25
5.	**Durchführung und Kosten**	**27**
6.	**Verfahren**	**27**
7.	**Rechtsgrundlagen**	**27**

Anhang A: Textliche Festsetzungen

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Filmtheaterbetriebe Schäfer GmbH beabsichtigt, ihr Kinocenter mit zunächst 2 Sälen (Cineplex) und insgesamt ca. 180 Sitzplätzen zu erweitern (bisher 6 Säle und ca. 700 Sitzplätze). Ein weiterer Saal mit ca. 50 Sitzplätzen und eine Erweiterung um insgesamt also ca. 235 Sitzplätze ist optional vorgesehen. Der geplante Erweiterungsbau nördlich des bestehenden Kinos beim Europaplatz gegenüber dem Rathaus und der Stadthalle soll zur Attraktivität des Stadtzentrums beitragen und die Kinolandschaft im Großraum Kassel erweitern.

Die Kinoerweiterung ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 'Langenbergstraße' zur Errichtung des Kinos keine Erweiterungsflächen vorgesehen hat.

Da die Stadt Baunatal grundsätzlich die kulturelle Entwicklung des Stadtzentrums und damit auch die Stabilisierung der Stadtmitte insgesamt begrüßt, soll zur planungsrechtlichen Absicherung der Kinoerweiterung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Den Aufstellungsbeschluss hierzu fasste die Stadtverordnetenversammlung am 12.März 2018.

Die Kinofläche soll ebenso wie die jetzige öffentliche Parkplatzfläche westlich des Kinos als Kerngebietsfläche MK festgesetzt werden, um entsprechende Entwicklungen an dieser Stelle am nördlichen Rand der Baunataler Innenstadt auch in Zukunft zu ermöglichen.

Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich sind darüber hinaus zu unterstützen, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere dem Nachbarschutz sowie den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Positionierung und die Kubatur der Kinoerweiterung sowie die planungsrechtliche Einordnung der baulichen Nutzung auf den verbleibenden Grundstücksteilen.

Darüber hinaus sollen soweit erforderlich die verkehrlichen Aspekte (Anbindung an Friedrich-Ebert-Allee und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs), die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen geregelt werden.

Schließlich soll die 2. Änderung des Bebauungsplans der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dienen. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen sollen als Vergnügungsstätten auch Wettbüros ausgeschlossen sein, wobei hierzu eine Abgrenzung gegenüber zulässigen Nutzungen, insbesondere sog. „Tippannahmestellen“ als untergeordnete Nutzung erforderlich ist.

1.2 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 8.570 m² aufweist. Unabhängig hiervon sind erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein

Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und

- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Die notwendige Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 09.07.2018 bis zum 10.08.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 04.10.2018 bis zum 05.11.2018.

Die in diesem Zusammenhang von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten wesentlichen Anmerkungen und Hinweise wurden berücksichtigt.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Stadtmitte Baunatals, Stadtteil Altenbauna.

Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücke 98/20, 98/21 und 98/22 aus Flur 3 der Gemarkung Altenbauna (Fläche ca. 8.495 m²) gebildet und schließt auch eine kleine Teilfläche von ca. 75 m² des Flurstücks 107/49 (Gehwegbereich Friedrich-Ebert-Allee) ein.

Der Geltungsbereich umfasst in der Summe ca. 8.570 m².

In westlicher Richtung schließen sich die Theodor-Heuss-Schule, die Rundsporthalle und die Musikschule sowie das derzeit noch im Bau befindliche Polizeigebäude an.

In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Friedrich-Ebert-Allee. Hier schließen sich mit Rathaus und Stadthalle auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere zentrale Einrichtungen der Stadt an.

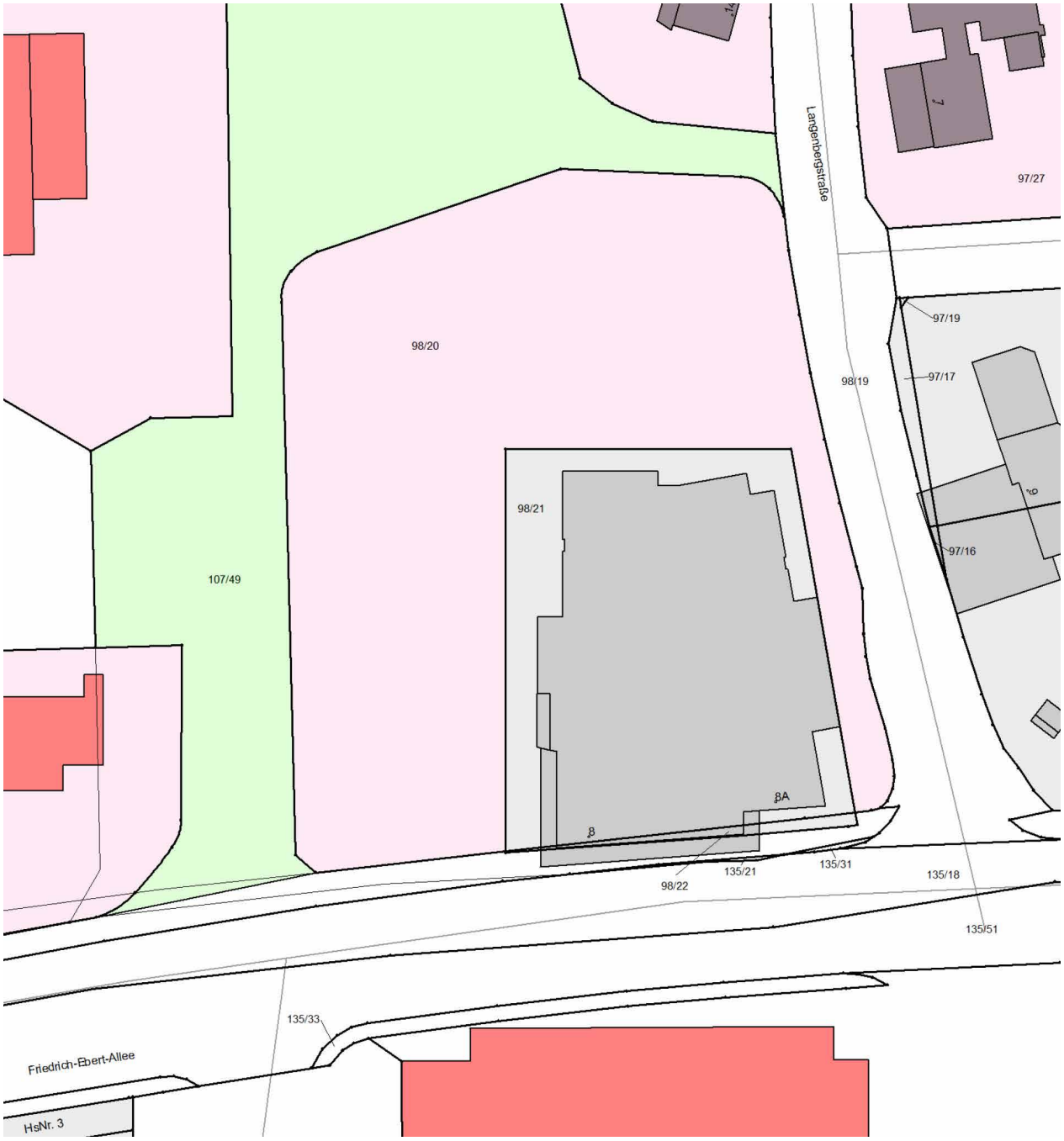
In östlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch die Langenbergstraße begrenzt. Auf der westlichen Straßenseite stehen die Wohngebäude Langenbergstraße 10, 12 und 14 (von Nord nach Süd). Von diesen Häusern am direktesten von dem Vorhaben betroffen ist das Wohnhaus Langenbergstraße 14 (Flurstück 107/36).

Auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite befinden sich die beiden Anwesen Langenbergstraße 7 und 11. Von diesen Häusern am direktesten von dem Vorhaben betroffen ist die ARAL-Tankstelle in der Langenbergstraße 11 (Flurstücke 97/15, 97/16, 97/17 und 97/18).

In nördlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 107/40), welche bis an die Bauna heranreicht.

Damit sind der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und der Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung identisch.

Der Geltungsbereich hat an der Seite der Friedrich-Ebert-Allee eine Breite von ca. 90 m, an der Langenbergstraße sind es ca. 100 m.



Übersichtsplan, unmaßstäblich (Kartengrundlage: Stadt Baunatal)

2. Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Langenbergstraße“ kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

Auf folgenden übergeordneten Planungsebenen haben sich seit Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Langenbergstraße“ vom 23.12.2014 zur Errichtung des Kinos keine die vorliegende Planung bzw. den Geltungsbereich betreffenden Änderungen ergeben. Auf eine erneute Wiedergabe wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. Dies betrifft:

- Regionalplanung
- Flächennutzungsplanung
- Landschaftsplanung
- Luftreinhalteplanung
- Lärmaktionsplan Nordhessen

2.2 Bestehendes Planungsrecht

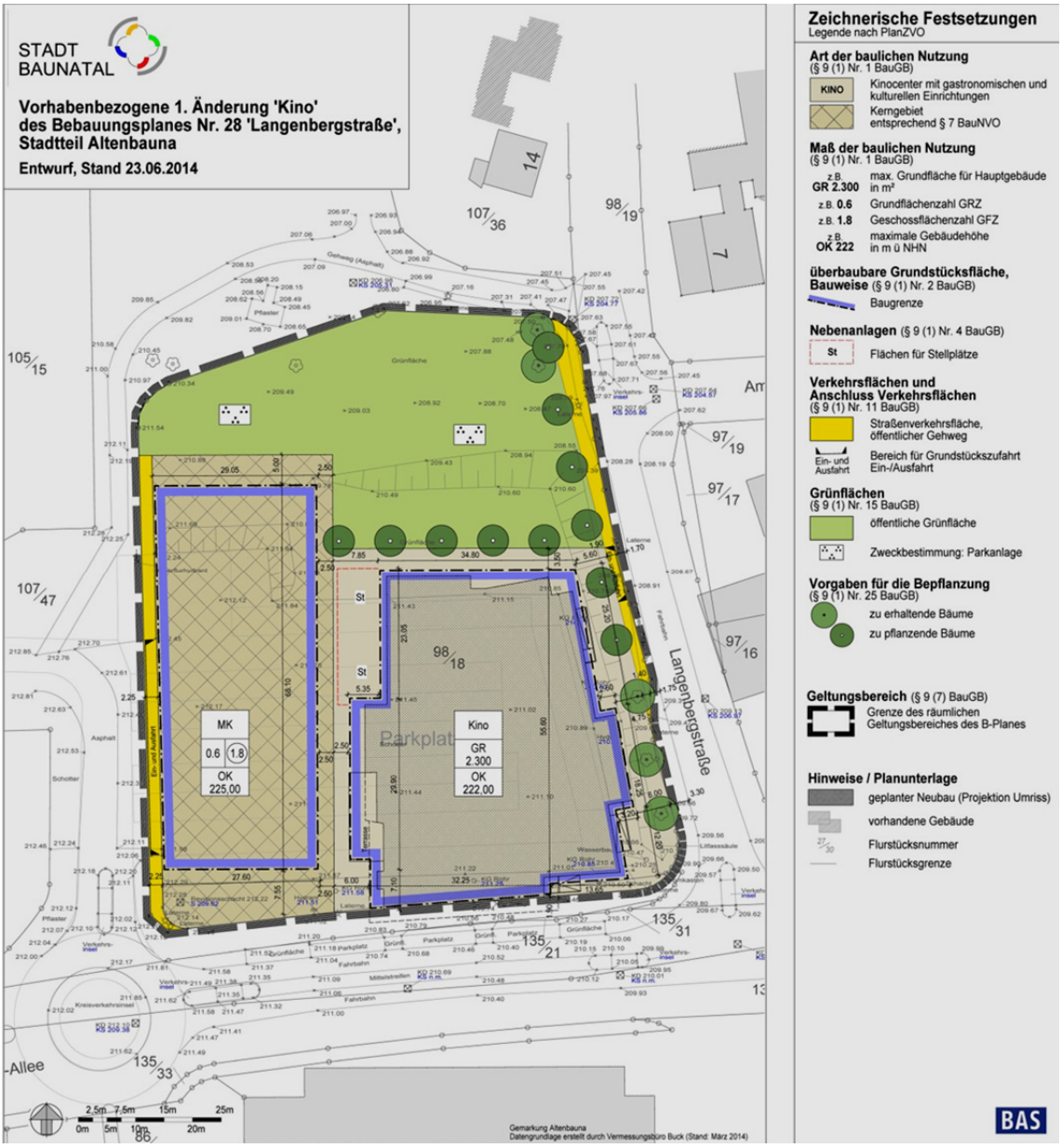
Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 'Langenbergstraße' (rechtskräftig seit 10/1974) wurde für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet WR (GRZ 0.4, GFZ 1.2) festgesetzt.

Die Wohngebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 28 „Langenbergstraße“ wurden durch die 1. Änderung vom 23.12.2014 überschrieben.

Planzeichnung B-Plan Nr. 28 'Langenbergstraße', unmaßstäbliche Verkleinerung

Mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 'Langenbergstraße' (rechtskräftig seit 12/2014) wurde für das Plangebiet eine Fläche für ein Kinocenter mit gastronomischen und kulturellen Einrichtungen (Vorhaben) sowie ein Kerngebiet MK (GRZ 0,6, GFZ 1,8), festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Langenbergstraße“ wird durch die vorliegende 2. Änderung vollständig überschrieben.



Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 28 'Langenbergstraße', unmaßstäbliche Verkleinerung

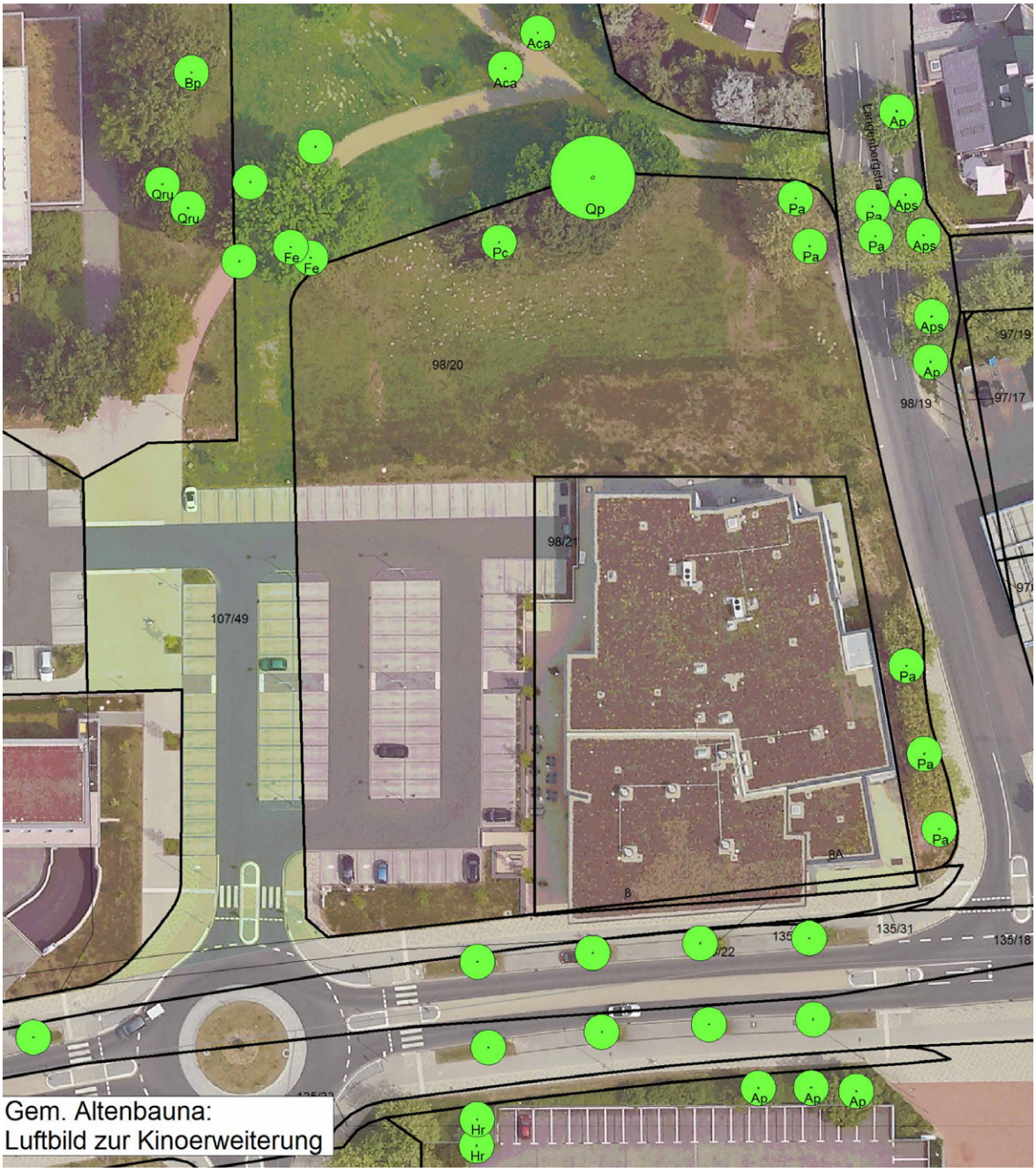
3. Bestand

An der Bestandssituation in der Umgebung haben sich seit Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Langenbergstraße“ vom 23.12.2014 zur Errichtung des Kinos keine, die vorliegende Planung bzw. den Geltungsbereich betreffenden, wesentlichen Änderungen ergeben. Auf eine erneute Wiedergabe wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Lediglich die Beschreibung der Freiraumsituation, Arten und Lebensräume wurde aufgrund der Eingriffe in die aktuelle Bestandsituation (Baumfällungen), die teilweise auf Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans beruht, und der deshalb notwendigen erneuten Prüfung etwa artenschutzrechtlicher Tatbestände in das Kapitel 4.10 aufgenommen.

Die bauliche Bestandssituation mit dem Kinobau wird im Kapitel 4.2 dargestellt. Neben dem Multiplexkino befindet sich in der südöstlichen Ecke des Gebäudes zudem das Stadtmarketing Baunatal. Die in der 1. Änderung als Kerngebietsfläche MK festgesetzte Fläche westlich des Kinos ist weiterhin ein öffentlicher Parkplatz, der weitgehend versiegelt ist. Etwa 20 m des nördlichen MK-Bereichs sind noch immer Grünfläche mit einigen neugepflanzten Bäumen im Randbereich des Parkplatzes (s. Kapitel 4.10). Der Bereich der geplanten Kinoerweiterung war in der 1. Änderung des Bebauungsplans als potentielle Fläche für Public-Viewing oder Open-Air-Kino-Veranstaltungen vorgesehen.

Luftbild (Quelle: Stadt Baunatal)



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst aus Flur 3 der Gemarkung Altenbauna die Flurstücke 98/20, 98/21 und 98/22 sowie 107/49 (tlw.). Der Geltungsbereich ist identisch mit der Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung des Kinos und überscheibt diese vollständig, da sich die Festsetzung der Gebietsart für die Kinofläche ändert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans musste keine Gebietsart nach BauNVO für die Fläche des Kinos festgesetzt werden, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelte. Um diese planungsrechtliche Absicht „Kino“ (Kinocenter mit gastronomischen und kulturellen Einrichtungen) mit der vorliegenden Änderung in einen normalen Bebauungsplan zu übertragen wird eine Festsetzung der bestehenden Kinofläche sowie deren Erweiterungsbereichs als Kerngebiet MK 1 (gemäß § 7 BauNVO) gewählt.

Die verbleibenden Bauflächen bleiben entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der bisherigen Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Kerngebiet MK 2.

Auf die durch Verkehrslärm verursachte Belastung ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haustechnik) zu ermitteln und bei der Ausführung im Investoren-Interesse und im Interesse der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Sie müssen hierzu nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden.

Umgekehrt wird davon ausgegangen, dass die mit dem Kinobetrieb verbundenen Störungen für die benachbarten Nutzungen ein für diesen zentralen Standort hinnehmbares Maß nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der als 'Kerngebiet' ausgewiesenen Flächen richtet sich im Allgemeinen nach § 7 BauNVO.

Um die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zu festigen, werden für die Kerngebiete über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen wie 'Vergnügungsstätten', 'sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe' sowie 'Tankstellen' (E-Ladestationen bleiben zulässig) und Wohnungen aller Art als nach § 7 (2) und (3) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO), da sie entweder wegen des von Ihnen im Allgemeinen ausgehenden Störungsgrades oder wegen ihres erhöhten Schutzanspruches gegenüber Nachbarnutzungen oder wegen ihres Erscheinungsbildes / ihrer Gestaltung aus städtebaulicher Sicht nicht in die Umgebung zu integrieren sind und damit den Zielvorstellungen der Stadt Baunatal für diesen Standort nicht entsprechen.

Dies gilt insbesondere für Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spielhallen (Spielkasinos), Sexkinos, Eros-Center, Wettbüros).

Im vorliegenden Fall gilt es insbesondere für die direkt nordwestlich angrenzende Schule eine Beeinträchtigung dieser schutzbedürftigen Anlage im Sinne des § 9 (2b), 1. BauGB auszuschließen.

Im MK 1 ist als Vergnügungsstätte lediglich ein Multiplexkino mit üblicherweise zu diesen Anlagen zugehörigen Nutzungen, wie Gastronomie sowie kulturelle Einrichtungen zulässig. Lediglich diese vergleichsweise hochwertige und für ein breites Publikum wirksame Vergnügungsstätte ist an diesem Standort in zentraler und exponierter Lage des Baunataler Stadtzentrums am repräsentativen Europaplatz gegenüber von Stadthalle und Rathaus denkbar und städtebaulich vertretbar. Generell haben Kinos einen hohen Imagefaktor und sind ein bedeutender Standortfaktor für Innenstädte.

Der durch vorliegende Änderung betroffene Bebauungsplan Nr. 28 ist hierbei im Zusammenhang mit dem Kerngebiet der gesamten Baunataler Innenstadt zu sehen, zu der er gehört und für die ebenfalls alle Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind mit Ausnahme eines ursprünglich an anderer Stelle vorgesehenen Kinos.

Alle anderen Vergnügungsstätten haben sowohl einen größeren Störungsgrad und bis auf die Ausnahme besonderer kultureller Nachtlokale (z. B. Varieté) auch einen geringeren Imagefaktor.

In der Gesamtbewertung sind Multiplexkinos also die innenstadtverträglichsten Vergnügungsstätten, was ihre alleinige Zulässigkeit an dieser Stelle rechtfertigt.

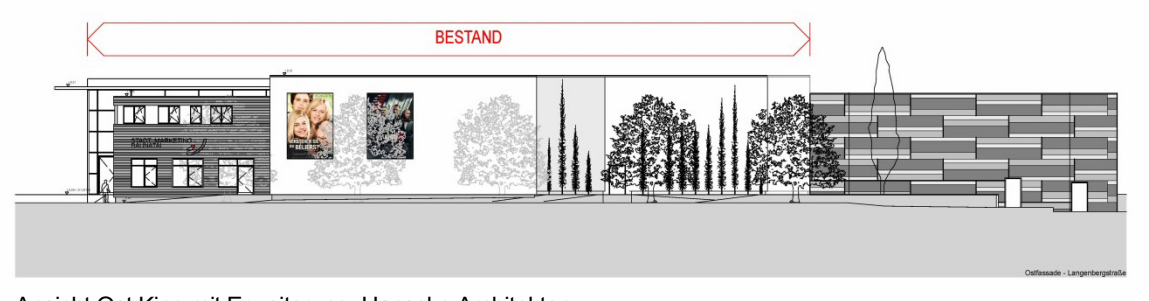
Weitere besondere städtebauliche Gründe für die Anwendung von § 1 (9) BauNVO zum Ausschluss der anderen Unterarten von Vergnügungsstätten (außer Multiplexkino):

- Auch Diskotheken und Hochzeitssäle sowie mit Einschränkungen (Kultur-) Nachtlokale sind wegen ihres Störpotentials nur bedingt innenstadttauglich wegen Lärm, nächtlicher Zu- und Abfahrt, ggf. Drogen, Alkohol, Vandalismus (Wohngebiet beginnt in ca. 40 m Entfernung).
- Es besteht eine besondere Nähe zu öffentlichen Gebäuden im Hinblick auf § 9 (2b), 1. BauGB (Schule, Wegebeziehung für Schüler, Stadthalle, Rathaus).
- Einrichtungen zur Befriedigung des Spieltriebs und mit erotischem Schwerpunkt wirken negativ auf das Image einer Innenstadt. Es besteht die Gefahr von Trading-Down-Effekten. Der Einzelhandel soll jedoch gestärkt werden. Es soll kein Verdrängungsprozess stattfinden, sondern Synergieeffekte. Die Gebiete mit Versorgungsfunktion stehen im Vordergrund.
- Die Innenstadt von Baunatal ist städtebauliches Fördergebiet, in dem die Umsetzung von Maßnahmen noch läuft.

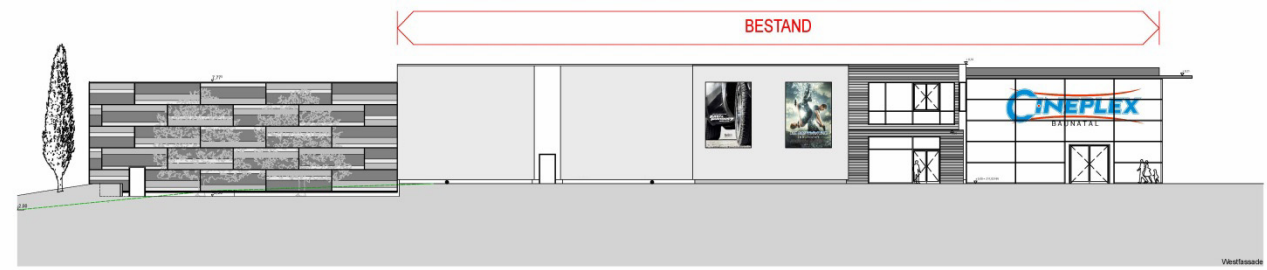
Als nicht zulässige Vergnügungsstätten gelten für beide Kerngebiete MK 1 und 2 auch Wettbüros bzw. Glücksspielannahmestellen mit der Einrichtung und Ausstattung mit Bildschirmen oder einer sonstigen Möglichkeit, die Wettangebote und Wettergebnisse zu verfolgen und/oder einer Ausstattung zum Aufenthalt. Tippannahmestellen sind als Nebennutzung bzw. untergeordnete Nutzung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Nutzfläche bis 5 m² zulässig. Diese Nutzungen in dieser Größenordnung sind nicht in dem Maße städtebaulich störend oder psychosozial gefährdend wie die genannten Spiel- oder Wetteinrichtungen.

Übersicht Teilflächen

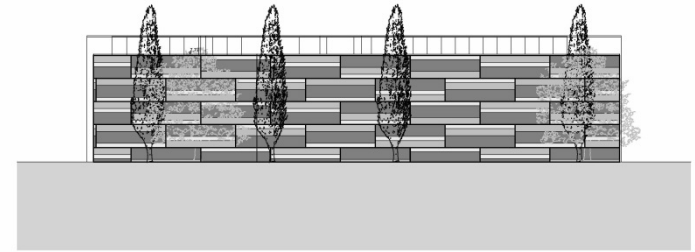
Kerngebietsfläche MK 1		4.300 m²
(Kinofläche Bestand, ca.	3.390 m²)	
(Kinofläche Erweiterung, ca	910 m²)	
Kerngebietsfläche MK 2., ca.		2.520 m²
Summe Bauflächen, ca.		6.820 m²



Ansicht Ost Kino mit Erweiterung, Hansske Architekten:



Ansicht West Kino mit Erweiterung, Hansske Architekten:



Ansicht Nord Kino mit Erweiterung, Hansske Architekten:

Lageplan und Grundrisse Kino mit Erweiterung (rot umrandet), Hansske Architekten:

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung richtet sich für die Kerngebietsfläche MK 1 nach der vorliegenden Gebäudeplanung und ermöglicht die beabsichtigte Erweiterung des Kinos mit den zusätzlich angelagerten Funktionen.

Für die Kerngebietsflächen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass sich die hier jeweils realisierbaren Gebäudekubaturen in das städtebauliche Umfeld – das bestehende Kino- und Kulturzentrum einerseits und das Polizeigebäude andererseits - einfügen. Eine Annäherung an die in § 17 BauNVO benannten Obergrenzen erscheint für das MK 2 an diesem Standort, wo die Prägung durch die Ansammlung individueller Solitärgebäude und eben nicht durch eine geschlossene Baustruktur erfolgt, nicht angemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Grundfläche GR (für das MK 1) und die Grundflächenzahl GRZ (für das MK 2),
- die Geschossflächenzahl GFZ (für die Kerngebietsfläche MK 2),
- die Höhenfestsetzungen als Begrenzung der Gebäude- bzw. Firsthöhe (OK), jeweils bezogen auf Normalhöhennull.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche innerhalb der MK 1-Fläche maximal überbaut werden darf. Hierbei ist gemäß Festsetzung zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Gehwegbereiche und Terrassen sowie sonstige Verkehrsflächen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die festgesetzte Gebäudegrundfläche von 3.000 m² entspricht einer Ausnutzung von ca. 70 % der Bezugsfläche MK 1 von 4.300 m².

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten, anderen Verkehrsflächen

mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche von 3.000 m² darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche GR 2 von insgesamt 3.850 m² überschritten werden. Dies entspricht einem Anteil von rund 90 % der MK 1-Fläche von 4.300 m² und bedeutet eine Überschreitung der in § 19 (4) Satz 2 BauNVO verankerten 'Kappungsgrenze' von 0,8. Dies ist im Kerngebiet vertretbar, da die Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete für die GRZ 1,0 beträgt.

Der hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung mit einem großflächigen Baukörper und einem hohen Anteil an Verkehrsflächen. Er erscheint insgesamt für die städtebauliche Situation angemessen und entspricht der zentralen Lage des Plangebiets in der Stadtmitte. Die entstehenden Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind angesichts der Ausgangssituation als gering einzuschätzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal überbaut werden darf. Hierbei ist ebenfalls zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die Grundflächenzahl für die MK 2-Fläche aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 von 0,6 wird beibehalten. Sie liegt damit nach wie vor über dem Wert des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 28 (+ 50 %), gleichzeitig aber deutlich unter der BauNVO-Obergrenze für Kerngebiete (GRZ 1,0).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt als Verhältniswert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Die Geschossflächenzahl wird für die als MK 2-Gebiet ausgewiesene Baufläche mit 1,8 festgesetzt. Auch hinsichtlich der Geschossfläche wird damit eine 1,5-fach höhere Ausnutzung möglich im Vergleich

zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28. Der Wert bleibt wiederum deutlich unter der Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete (GFZ 3,0).

Gebäudehöhe (FH = Firsthöhe)

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen neben dem konkreten Gebäudeentwurf für das Kino auch die Höhe der Polizeistation.

Für die verbleibenden Bauflächen im Kerngebiet MK 2 wird die Höhenbegrenzung mit entsprechendem Spielraum für eine drei- bis viergeschossige Bauweise angeglichen. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung jeweils als absolute Höhe über Normalhöhennull vorgegeben.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Dies gilt auch für kleinere Aufbauten, beispielsweise zur Unterbringung von gebäudetechnischen Anlagen bis zu einem festgelegten Umfang (max. 25 m²).

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird oberhalb der Geländeoberfläche durch die Festlegung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Die Ausdehnung von Tiefgaragen ist für das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung - hierfür kann folgerichtig ein größerer Spielraum gewährt werden.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche wird dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad Rechnung getragen: einerseits die geplante Kinoerweiterung mit der bereits ausgearbeiteten Kubatur und andererseits die verbleibende Baufläche (MK 2-Gebiet), für die ein möglichst großzügiger Spielraum offen gehalten werden soll.

Eine Abweichung von den festgelegten Baugrenzen wird in einem definierten Umfang in bestimmten Fällen eingeräumt (Bezug zu der jeweiligen Fassadenlänge), um eine aus städtebaulicher Sicht durchaus erwünschte Gliederung im Gebäudekörper zu ermöglichen.

4.5 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung, Geh- und Fahrrechte

Die geplante Kinoerweiterung löst keine Notwendigkeit zur Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen aus. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung des Kinos zur Anpassung an bereits vorliegende Straßenausbauplanungen die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Dies betrifft den westlichen Straßenseitenraum der Langenbergstraße (Geh- und Radweg) sowie den östlichen Straßenseitenraum der an den Kreisverkehr anschließenden Erschließungsstraße am westlichen Rand des Geltungsbereiches (Gehweg).

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden die Zufahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet eingeschränkt. Insbesondere soll vermieden werden, dass stärker frequentierte Zufahrtsmöglichkeiten direkt von der Friedrich-Ebert-Allee entstehen, da davon ausgegangen wird, dass dies aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Straße nicht ohne Störungen des Verkehrsflusses möglich wäre. Daher sind in eingeschränktem Umfang – z.B. für Liefervorgänge – Ausnahmen vorgesehen.

Für die MK 2-Fläche soll die Erschließung über den Kreisverkehr und die hieran anbindende Erschließungsstraße hergestellt werden. Der ausgewiesene Zufahrtsbereich an diese Straße berücksichtigt die Anordnung der Wertstoffsammelstelle auf der westlichen Gebäudeseite und der Mitarbeiter-Stellplätze, die ebenfalls hier erschlossen werden können.

Bisher befindet sich im Bereich des Kerngebiets MK 2 ein öffentlicher Parkplatz, über den das Kino von Westen erschlossen wird. Um dies auch in Zukunft nach einer möglichen Bebauung des MK 2 zu gewährleisten, wird ein Geh- und Fahrrecht über das MK 2 festgesetzt.

4.6 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Da es sich lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Kinos handelt sind keine Maßnahmen oder Festsetzungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung erforderlich.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Da unterirdische Bauwerke nicht in gleichem Maß raumwirksame Folgen für das städtebauliche Erscheinungsbild nach sich ziehen wie der Hochbau, wird für die Zulässigkeit und die Ausdehnung von Tiefgaragen ein größerer Rahmen zugebilligt.

Weil die städtebauliche Integration von oberirdischen Garagen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird deren Errichtung im Plangebiet komplett ausgeschlossen. Die Aufstellung von oberirdischen Garagen bedingt einen größeren Flächenbedarf und erfordert u. U. zusätzliche Aufstellflächen. Dadurch würden sie eine attraktive Freiflächengestaltung stark einschränken. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses in einem Kerngebiet soll jedoch bestehen bleiben, da dieser Standort hierfür grundsätzlich geeignet ist.

Die mögliche Anordnung von Stellplatzflächen wird bezogen auf das MK 1 auf den aus städtebaulicher Sicht weniger attraktiven Bereich im Nordwesten des Gebäudes beschränkt.

Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung der MK 2-Fläche bestehen in Bezug auf die Anordnung von Stellplatzflächen keine vergleichbar restriktiven Beschränkungen. Zusätzlich ergeben sich durch die Festlegung von Grundstückszufahrtsbereichen jedoch funktionale Bindungen, die z.B. das direkte Anfahren von Stellplätzen von der Friedrich-Ebert-Allee verhindern.

Stellplatzablöse

Übergeordnete Verkehrssysteme sind von dem Kino-Projekt nicht betroffen. Die Erreichbarkeit ist für alle Verkehrsarten grundsätzlich sichergestellt. Aufgrund der zentralen Lage ist neben der hervorragenden Kfz-Anbindung auch die Erreichbarkeit mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger) gegeben. Diese Voraussetzungen gelten gleichermaßen auch für das angrenzende Baufeld.

Auf dem öffentlichen Parkplatz westlich des Kinos können ca. 100 Pkw gebührenfrei abgestellt werden. Insgesamt stehen in der Stadtmitte Baunatal rund 1.700 Parkplätze zur Verfügung, von denen ein Großteil ebenfalls nicht bewirtschaftet wird bzw. zumindest für das Kurzzeitparken gebührenfrei ist.

Direkt gegenüber befindet sich auf dem Europaplatz eine größere Stellplatzanlage als zweigeschossige Parkgarage. Weitere Parkplatzmöglichkeiten bestehen im nahen Umfeld der anderen öffentlichen Einrichtungen (Theodor-Heuss-Schule, Musikschule, Rundsporthalle etc.).

Darüber hinaus hat die Stadt Baunatal für den Innenstadtbereich ein mögliches Plus an Stellplätzen ermittelt. Aus dieser Untersuchung ergibt sich ein signifikantes Zuwachs-Potenzial in der näheren Umgebung des geplanten Kino-Projektes. Als wesentliche Verbesserungen im direkten Innenstadtkontext – teilweise bereits umgesetzt - sind zu nennen:

- Herstellung von zusätzlichen Stellplatzflächen im öffentlichen Raum (z.B. Längsparken an der Friedrich-Ebert-Allee)
- Flächenoptimierung im Umfeld von öffentlichen Einrichtungen
- Öffnung von größeren privaten Parkplatzflächen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Stellplatzsituation im Innenstadtbereich ist in Abstimmung mit der Stadt Baunatal eine vollständige Ablöse hinsichtlich der erforderlichen zusätzlichen Kino-Besucher-Stellplätze vorgesehen.

Neben dem vorhandenen Stellplatzangebot ist vor allem die Frage der Auslastung von wesentlicher Bedeutung. Der Bedarf an Stellplätzen richtet sich tatsächlich nach dem Kinobetrieb bzw. dem sonstigen Veranstaltungsangebot. Daraus ergibt sich für die 235 geplanten Sitzplätze bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz pro 8 Sitzplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal sowie einem Auslastungsfaktors eines Kinos von ca. 25 % der Sitzplätze ein theoretischer Bedarf von rund 7 Stellplätzen:

235 Sitzplätze, 1 Stpl. je 8 Sitzplätze > 30 Stellplätze, 25 % Auslastung > 7 Stellplätze

Die leichte Abrundung auf 7 Stellplätze ist angemessen, da außerdem ein Nachfrage-Schwerpunkt eher im Abendbereich besteht, wobei sich die beiden Wochenendabende am Freitag und am Samstag im Allgemeinen durch deutlich höhere Besucherzahlen auszeichnen. Damit entsteht eine Nachfrage, die sich azyklisch zur Belegung der Stellplätze durch den Bedarf z.B. der Gruppen ‚Einzelhandel' und/oder ‚Verwaltung' darstellt.

Zum Nachweis der nach Satzung erforderlichen zusätzlichen Fahrradabstellplätze für die Kinoerweiterung sollen Fahrradständer in ausreichender Anzahl errichtet werden.

Analog der Berechnung für die Kfz-Stellplätze ergibt sich für die 235 geplanten Sitzplätze bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal sowie einem Auslastungsfaktors eines Kinos von ca. 25 % der Sitzplätze ein theoretischer Bedarf von rund 6 Fahrradabstellplätzen:

235 Sitzplätze, 1 Stpl. je 10 Sitzplätze > 24 Stellplätze, 25 % Auslastung > 6 Stellplätze

Für die bestehenden Kino-Sitzplätze sowie die Gastronomie ergibt sich ein theoretischer Bedarf von 24 Fahrradabstellplätzen:

Kino: 680 Sitzplätze, 1 Stpl. je 10 Sitzplätze > 68 Stpl., 25 % Auslastung > 17 Stellplätze

Gastro: Ca. 250 m² Nutzfläche (NF), 1 Stpl. je 10 m² NF > 25 Stpl., 25 % Auslastung > 7 Stellplätze

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde hier der Auslastungsfaktor von 25 % nicht in die Bedarfsermittlung einbezogen. Da die Gastronomie als Komplementärangebot größtenteils von Kinobesuchern frequentiert wird geht der Berechnungsansatz der Architekten bzw. der Kinobetreiber davon aus, dass für die Gastronomie gar keine zusätzlichen Stellplätze angerechnet werden müssten. Die Anwendung des Auslastungsfaktors von 25 % auch auf die Gastronomie erscheint folglich angemessen.

Es ergibt sich folglich ein Gesamtbedarf von 30 Fahrradabstellplätzen.

Für die Kinoerweiterung ist geplant, die Abstellmöglichkeiten vor allem bei den vorhandenen Abstellplätzen auf der westlichen Gebäudeseite zu schaffen. Alternativ kämen auch die Flächen zwischen den Baumstandorten an der Langenbergstraße oder im Eingangsbereich des Kinos zur Friedrich-Ebert-Allee in Frage.

Es soll keine zeichnerische Festsetzung der Fahrradabstellplätze erfolgen, da die vorhandenen Freiflächen ausreichend für deren Herstellung sind und von abgestellten Fahrrädern keine wesentlichen stadträumlichen Beeinträchtigungen ausgehen. Zudem können Fahrradabstellplätze gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist.

Belange der Feuerwehr

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob und wenn ja welche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 genügen muss.

Dies würde dann neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche nach sich betreffen. Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Die geplante Erweiterung des Kinos liegt wie der vorhandene Bau direkt an der Langenbergstraße mit einer Tiefe von ca. 40 m. Die Nordseite ist somit ebenfalls entsprechend den Vorgaben der DIN 14090 zu erreichen. Eine Anleiterbarkeit des Gebäudes ist aufgrund der maximalen Brüstungshöhen unter 8 m bzw. der einzigen Notausgänge auf Erdgeschossebene nicht erforderlich. Die Westseite der Erweiterung wäre ebenfalls wie der vorhandene Bau bei Bedarf vollständig anfahrbar. Das Baufenster auf der Westseite wird an der am weitesten auskragenden Stelle um ca. 1,5 m zurückversetzt, um eine Durchfahrtsbreite von ca. 3,8 m dauerhaft zu sichern.

Im Bereich Friedrich-Ebert-Allee / Langenbergstraße befinden sich mehrere Löschwasserentnahmestellen (Hydranten innerhalb eines 300m-Radius), die im Brandfall für die Löschwasserversorgung genutzt werden können, so dass nach Auskunft der Stadtwerke Baunatal ein Grundschutz gemäß Technischer Regel DVGW Arbeitsblatt W 405 von 1.600 Liter/Minute über einen Löschzeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden kann.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, sie müssen dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund ist ihre Positionierung sinnvollerweise mit der Bepflanzung abzustimmen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Hausnummern vom öffentlichen Straßenraum gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit rund 1.380 m² wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen zwischen dem MK 1 und der weiter nördlich vorhandenen Wohnbebauung werden damit dauerhaft als unbebaubare Grünfläche gesichert, der Abstand beträgt mindestens 35 m.

Die Zweckbestimmung ‚Parkanlage' verdeutlicht die Absicht der Stadt Baunatal, diese Flächen für die öffentliche Nutzung vorzuhalten. Dies wird durch Festsetzung als Rasen-/Wiesenfläche sowie die Möglichkeit, einen untergeordneten Flächenanteil auch mit einem höheren Befestigungsgrad zu versehen, erreicht.

4.9 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die lufthygienische Situation im Raum Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet Kassels und in den Umlandgemeinden erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO_2). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle im Raum Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO_2).

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Baunataler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung' aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel und die angrenzenden Umlandgemeinden in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht für alle Kommunen im Ballungsraum ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten und Ballungsräumen sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Die Europäische Kommission hat die beantragte Fristverlängerung für die Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO_2) für den Ballungsraum Kassel mit Entscheidung vom 20. Februar 2013 nicht akzeptiert. Die Kommission hat darauf verwiesen, dass strengere Minderungsmaßnahmen in die entsprechenden Luftqualitätspläne aufzunehmen sind.

Vor diesem Hintergrund wird die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe in Verbindung mit der Regelungsmöglichkeit auf Grundlage des § 91 (1) Nr. 1 HBO zum rationellem Umgang mit Energie genutzt.

Für den Geltungsbereich bestehen mit der optionalen Anbindung an das vorhandene Fernwärmenetz in dieser Hinsicht heute schon optimale Voraussetzungen. Die Festsetzung zur ausschließlichen Versorgung mit Fernwärme dient in erster Linie direkt dem Klimaschutz, da vor allem durch die von vielen Energieträgern ausgehende resultierende Feinstaub-Belastung (Hausbrand-Emissionen) zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würde.

Die Festsetzung bedeutet auch den Ausschluss anderer konventioneller Heizenergieträger und dient damit in der Folge auch der Sicherung der bestehenden umweltverträglichen Fernwärmeversorgung, welche sich in der Baunataler Situation durch einen besonders günstigen Primärenergiefaktor im Vergleich zu anderen Energieträgern auszeichnet.

Die festgesetzte Fernwärme-Energieversorgung stellt für die Projektträgerin der Kinoerweiterung wie auch für potenzielle Investoren auf dem Nachbargrundstück hinsichtlich der technischen Anforderungen aus Sicht der Stadt Baunatal keine unverhältnismäßige Belastung dar.

In Bezug auf das bestehende Kino wurden in der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ergänzend auch Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen, den Fernwärme-Anschluss- und Benutzungszwang verbindlich festzuschreiben.

4.10 Passiver Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse … zu berücksichtigen'.

Die durch die Verkehrsmenge auf der Friedrich-Ebert-Allee begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen für die durch die Planung ermöglichte Nutzung.

Dies betrifft die konkret geplante Kinonutzung ebenso wie z.B. mögliche Büro- und/oder Verwaltungsgebäude auf der benachbarten noch verfügbaren Baufläche. Die dauerhaft hier arbeitenden Menschen sind vor dem Verkehrslärm entsprechend zu schützen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der betroffenen Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an dieser Stelle grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, kommen weiterhin ausschließlich bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude in Betracht, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern. Dies können neben der Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) auch die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sein. Ziel sollte es sein, eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Die Anordnung von sensibleren Dauerarbeitsplätzen an den lärmabgewandten Seiten (nach Norden) würde beispielsweise dem Ruhebedürfnis von Mitarbeiter/innen Rechnung tragen. Andere Räume/Flächen (Versammlungs- und Besprechungsräume, Sanitärräume, Erschließungs- und Verkehrsflächen) sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden könnte.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann zusätzlich die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch würde die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig auszusetzen hat.

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im hier vorliegenden Fall überwiegend nachgewiesen werden kann. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.11 Grünordnung

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Die MK 1-Fläche ist zu ca. 80 % versiegelt; die MK 2-Fläche fast vollständig. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches sind als Teil der sich anschließenden Parkanlage als Rasen-/Wiesenfläche ausgebildet. Die Flächen weisen keine Gebrauchspuren auf, so dass allenfalls nur eine geringe Nutzung angenommen werden kann.

3 Platanen an der Langenbergstraße,

Eiche,

Birne

Im Geltungsbereich bzw. dessen direkter Nähe befinden sich 7 größere Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen.

- 3 x Platanen in Reihe, Randbereich der Langenbergstraße nahe der Einmündung zur Friedrich-Ebert-Allee, mit Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild, Vitalität 1, erhaltenswert bis unbedingt erhaltenswert
- 2 x Platanen, in der Grünfläche, nordöstliche Ecke des Geltungsbereiches, Vitalität 1, erhaltenswert bis unbedingt erhaltenswert.
- 1 x Eiche, in der Grünfläche, an der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches (evtl. auch außerhalb) - sehr ungleich ausgebildete Krone, daher nicht zwingend zu erhalten (wird dennoch als zu erhalten festgesetzt)
- 1 x Birne, in der Grünfläche, etwa 15-20 m westlich der Eiche - sehr schief stehend, daher nicht zwingend zu erhalten (wird dennoch als zu erhalten festgesetzt)

Alle vorgenannten Bäume sind von der konkreten Planung nicht direkt betroffen.

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Die zusammenhängenden Grünflächen des näheren Umfelds (öffentliche Grünflächen im Parkbereich und vor allem entlang der Bauna mit der dortigen Ufergehölzvegetation) weisen eine kleinteilig differen-

zierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigeren Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität.

Das Plangebiet selbst ist im Vergleich hierzu wegen des mit dem hohen Nutzungsdruck verbundenen Störungsgrad und der intensiven Pflege eher von unterdurchschnittlicher Bedeutung. Aufgrund der Barrierewirkung der umgebenden Straßen (Friedrich-Ebert-Allee und Langenbergstraße) und der sich an das Plangebiet anschließenden vorhandenen großen Gebäudekomplexe – Theodor-Heuss-Schule und die baulichen Nutzungen auf der Innenstadtseite - ist auch ein Wert als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Karlsaue/Fuldaaue eher unwahrscheinlich und kann vernachlässigt werden.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Das Vorhandensein der meisten Arten kann aufgrund der Nutzungsintensität und des Versiegelungsgrades im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dennoch ist es möglich, dass es wegen der räumlichen Nähe zu Park und Bauna und auch wegen der einzelnen Bäume im Nordbereich des Plangebietes von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird.

Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten. Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foin) und* Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist eher für andere Stellen im Baunataler Stadtgebiet bzw. im Raum Kassel bekannt und konnte bisher für das Plangebiet auch nicht bestätigt werden.

Sehr gut vorstellbar ist, dass Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) aufgrund des Baumbestands das Plangebiet nutzen - doch auch hierfür wurden keine Spuren festgestellt noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen trotz des Baumbestands in den östlichen und nördlichen Randbereichen des Plangebietes nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen - dies würde eher auf den Bereich der sich weiter nördlich anschließenden Grünfläche bzw. den Uferbereich der Bauna zutreffen, wo evtl. weniger genutzte Nischenräume zu vermuten wären. Auch als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets nur begrenzt geeignet. Dennoch kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern sowie nur extensiv genutzte Flächen wären Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen wie z. B. von Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie). Diese Flächentypen sind im Geltungsbereich jedoch nicht anzutreffen.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diese Fläche und seine vor allem mit dem Baumbestand verbundenen Potenziale nutzen könnten. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird. Insbesondere ist davon auszugehen, dass das Plangebiet allenfalls nur einen sehr geringen Wert für Fortpflanzung und Aufzucht hat (evtl. Baumbrüter) und sich nur bedingt als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für eventuell erforderliche Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei

einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist zwar öffentlich zugänglich, eine Bedeutung als Freiraum für die Baunataler Bevölkerung hat jedoch nur die Parkfläche im Norden.
Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante bauliche Erweiterung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine dem zentralen Standort angemessene und der Umgebung in Art und Maß angepasste Bebaubarkeit. Die Vorgaben für die Bepflanzung passen sich hieran an.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung mit entsprechenden Qualitätsstandards hinsichtlich der Ausführung festgesetzt.

Erhalt von Bäumen, Schutzvorkehrungen

Die vorhandenen Platanen an der Langenbergstraße weisen eine gute Wuchsentwicklung auf und sind in dem insgesamt sehr städtischen Straßenraum von wesentlicher Bedeutung für das Erscheinungsbild.

Fünf der insgesamt sieben festgesetzten Platanen (als zu erhaltende Bäume) befinden sich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten MK 1-Fläche. Sie wurden in die Außenanlagenplanung des Kino- und Kulturzentrums integriert, sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Weil die vorhandenen Platanen im südlichen Abschnitt der Langenbergstraße nahe an das Kinogebäude heranreichen, sollen, um Schädigungen im Wurzelbereich möglichst zu vermeiden, während der Bauausführung entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Sicherung der Baugrube vorgenommen werden (Spundwand).

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.
Die Inhalte der vorgenannten DIN-Norm beziehen sich u. a. auf:

- den Schutz der Bäume und Vegetationsflächen durch Zaun bzw. Ummantelung der Bäume
- die Behandlung von Wurzeln im Baugrubenbereich
- die Fundamentausbildung in der Nähe zu Bäumen
- das Anlegen eines Wurzelvorhangs
- die Belastung der Wurzelbereiche (Druckverteilung)
- die Bewässerung während der Baumaßnahme besonders bei Grundwasserabsenkung und/oder bei freiliegenden Wurzeln.

Neuanpflanzung von Bäumen, Erweiterung Baumreihe

Zwei der insgesamt fünf in der 1. Änderung festgesetzten zu pflanzenden Platanen an der Langenbergstraße können im Zuge der geplanten Kinoerweiterung aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum geplanten Neubau nicht erhalten werden. Gleiches gilt für die 5 chinesischen Birnen im Bereich der geplanten Kinoerweiterung sowie 4 weitere nördlich des bestehenden Parkplatzes sobald eine Entwicklung des MK 2 erfolgt. Zum Ausgleich dieses Eingriffs werden die 9 chinesischen Birnen nördlich des geplanten Neubaus und des Parkplatzes erneut festgesetzt sowie 2 zusätzliche zu pflanzende Birnbäume nördlich der MK-Flächen.

Durch die Ergänzung kann die positive Wirkung für das Stadtbild noch verstärkt werden. Gleichzeitig leistet ein großes Blattvolumen einen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung an diesem innerstädtischen Standort. Die Baumstandorte befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes wird auf der nördlichen Gebäude-Seite in der öffentlichen Grünfläche eine Reihe aus chinesischen Birnen (11 Bäume, Pyrus calleryana 'Chanticleer') festgesetzt. Die großflächigen fensterlosen Fassadenabschnitte erhalten dadurch – unterstützt durch die

Wuchsform der Bäume mit einer eher schlanken Krone und das Wachstum – schon mittelfristig einen ‚grünen' Kontrapunkt.
Obwohl für Bebauungspläne der Innenentwicklung kein Ausgleich gefordert ist, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Da für die geplante Kinoerweiterung ein extensives Gründach festgesetzt wird, ergibt sich ein Bewertungsüberschuss. Das geplante Vorhaben bewirkt also insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Biotopwertbilanz

Bauvorhaben Kino-Erweiterung in Baunatal-Altenbauna mit Dachbegrünung

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	**Wertpunkte je qm**	**Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp**		**Biotopwert**	
		vor Maßnahme	**nach Maßnahme**	**vorher Sp.2xSp.3**	**nachher Sp.2xSp.4**
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp.6
Bestand					
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	748	0	10.472	0
10.520 Verbundsteinpflaster	3	105	0	315	0
4.120 2 Einzelbäume, nicht heimisch à 10 qm 1)	26	20	0	520	0
4.120 9 Einzelbäume, nicht heimisch à 3 qm 1)	26	27	0	702	0
Planung					
10.720 Dachfläche, extensiv begrünt	19	0	823	0	15.637
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	0	30	0	420
4.120 11 Einzelbäume, nicht heimisch à 3 qm 1)	26	0	33	0	858
Summe:		**853**	**853**	**12.009**	**16.915**
				Biotopwertdifferenz:	
Summe Sp. 5 minus Sp. 6 für Gesamtmaßnahme				**4.906**	

1) = ohne Anrechnung auf die Fläche

Pflanzqualität, Baumstandorte

Mit den Festsetzungen zur Pflanzqualität (Pflanzmaterial, Größe Baumstandorte) werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte wird durch textliche Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, Standorte im Zuge der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Freianlagengestaltung räumlich anzupassen. Damit sollen Verschiebungen ermöglicht werden, die sich aus der Konkretisierung der Planung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergeben (z. B. Berücksichtigung Fernwärmeleitung).

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Die Verwendung einheimischer und vor allem standortgerechter Laubgehölzarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Darüber hinaus ist ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

4.12 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung von Dächern und Dachbegrünungen (§ 91 (1) Nr. 1 und Nr. 5 HBO), die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) und von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dächer, Dachterrassen, Dachbegrünung

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige Begrünung von Dächern können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Die geplante Kino-Erweiterung wie auch auf dem Nachbargrundstück zu einem späteren Zeitpunkt entstehende Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach sollen aus diesem Grund ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten (durchwurzelbare Schicht) sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

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

Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Werbeanlagen

Im Interesse der Betreiberin liegt es natürlich, durch geeignete Werbeanlagen auf das Kino- und Kulturzentrum aufmerksam zu machen.

Dementgegen werden Lichtemissionen zunehmend auch als Belastung empfunden; dies gilt insbesondere auch für bewegte Leuchtreklame.

Daher erscheint es geboten, aus Rücksichtnahme zu angrenzenden sensiblen Nutzungen - im vorliegenden Fall betrifft dies vor allem die Wohnnutzung an der Langenbergstraße - wie auch häufig aus Gründen der Verkehrssicherheit die Ausmaße von Lichtwerbung bzw. Leuchtreklame einzugrenzen.

Vor diesem Hintergrund wird die Ausrichtung von Lichtwerbung bzw. Leuchtreklame nach Norden zum Schutz der hier vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht wird nur auf der Haupteingangsseite, der dem Stadtzentrum zugewandten Fassade, zugelassen.

Werbeanlagen bzw. Leuchtreklame, die mit ganz speziellen Effekten arbeiten, um eine großräumigere Wirkung zu erzielen, werden wegen ihres Störungspotenzials zum Schutz der Umgebung grundsätzlich ausgeschlossen.

Grundstücksfreiflächen, Anteil Vegetationsfläche, Begrünung

Von den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen sind jeweils mindestens 10 % als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festlegung eines höheren Grünflächenanteiles erscheint an diesem zentralen innerstädtischen Standort mit einer hohen Intensität von Nutzungsansprüchen nicht realisierbar.

Damit wird unter Berücksichtigung der geplanten sich aus dem Kinobetrieb ergebenden Beschränkungen ein Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung und den damit zusammenhängenden positiven Effekten für das Stadtbild einerseits und die naturschutzfachlichen Belange andererseits gesichert.

Oberflächenbefestigung

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall auch repräsentativ für Kino- und Kulturzentrum.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Pflasterbeläge mit Dränfugen Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. bei der Herstellung der Freiflächen im Plangebiet ausgeführt werden.

Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind darüber hinaus dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat allgemein zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept für das Kino-Vorhaben sieht bisher eine Müllsammelstelle in einem separaten Raum auf der Nordwestseite des Gebäudes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist.

Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße und von der auf der nördlichen Seite angrenzenden öffentlichen Grünfläche aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

Dies gilt auch für das benachbarte Baufeld (MK 2-Fläche).

5. Durchführung und Kosten

Mit der Umsetzung der Kinoerweiterung soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Im Vorfeld wird das Grundstücksgeschäft vorbereitet.

Die Vorhabenträgerin der Kinoerweiterung plant im Jahr 2019 mit der baulichen Realisierung zu beginnen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

Näheres hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Baunatal und der Vorhabenträgerin.

6. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

12.März 2018	Aufstellungsbeschluss
28. März 2018	Veränderungssperre
11. Juni 2018	Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses
09.07.2018 – 10.08.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
24.09.2018	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
04.10.2018 – 05.11.2018	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie
	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.09.2018
……	Satzungsbeschluss

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurbe-

rufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Richtlinien zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Baunatal (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

aufgestellt

Baunatal, den ……..……..	Kassel, den ……...……..
Magistrat der Stadt Baunatal	Büro für Architektur und Stadtplanung
Silke Engler	Möller
(Erste Stadträtin)	(Planverfasser)

Anhang A:
Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der als Kerngebiet (MK 1 und 2) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen (E-Ladestationen sind zulässig)
- Wohnungen aller Art.

Die Fläche der ständig unterhaltenen gastronomischen Einrichtungen darf in Bezug auf die Außenbewirtschaftung 200 m² und insgesamt 400 m² nicht überschreiten.

1.2 Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spielhallen/Spielkasinos, Sexkinos, Eros-Center, Wettbüros) und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
Als Vergnügungsstätten gelten auch Wettbüros bzw. Glücksspielannahmestellen mit der Einrichtung und Ausstattung mit Bildschirmen oder einer sonstigen Möglichkeit, die Wettangebote und Wettergebnisse zu verfolgen und/oder einer Ausstattung zum Aufenthalt. Tippannahmestellen sind als Nebennutzung bzw. untergeordnete Nutzung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Nutzfläche von 5 m² zulässig.
Multiplexkinos als Vergnügungsstätten sind innerhalb des MK 1 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Kerngebietsfläche MK 1 darf eine Grundfläche GR 1 für die Hauptgebäude von maximal 3.000 m² nicht überschritten werden.

Die insgesamt befestigten Flächen dürfen in der Summe eine Grundfläche GR 2 im Sinne von § 19 (4) BauNVO von maximal 3.850 m² nicht überschreiten. Den in Satz 1 bezeichneten Flächen sind bei der Ermittlung der GR 2 hierbei auch die sonstigen befestigten Flächen (Nebenanlagen, Gehwegflächen und Terrassen, sonstige Verkehrsflächen) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO anzurechnen.

2.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Kerngebietsfläche MK 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,6 bei Anrechnung der sonstigen befestigten Flächen (Nebenanlagen, Gehwegflächen und Terrassen, Tiefgaragenzufahrt) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,8 gilt als Summe für alle Vollgeschosse entsprechend HBO und darf nicht überschritten werden.

2.3 Die Gebäude- bzw. Firsthöhe darf innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Kerngebietsfläche MK 1 maximal 222,00 m über NHN nicht überschreiten.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe darf innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Kerngebietsfläche MK 2 maximal 225,00 m über NHN nicht überschreiten.

Als Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.

Als Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt auch bei flachen oder flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika über dem obersten Geschoss.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 2.3 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a..

Bei raumbildenden/raumwirksamen Aufbauten (z.B. für die Lüftungstechnik) darf dabei eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bei untergeordneten Fassadenabschnitten und auskragenden Bauteilen bis maximal 1,50 m überschritten werden.

Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge oder 1/10 der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.

Von Satz 1 und Satz 2 ausgenommen darf innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ‚Kino' der Dachüberstand an der Friedrich-Ebert-Allee bis maximal 2,50 m gegenüber der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze auskragen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Allgemein nutzbare Grundstückszufahrten und -ausfahrten sind ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten 'Ein- und Ausfahrt' zulässig.

Sonderverkehre einschließlich Lieferverkehr sind hiervon ausgenommen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Tiefgaragenstellplätze sind innerhalb der gesamten Bauflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume an der Langenbergstraße einschließlich Schutzabstand.

5.2 Ebenerdige Garagen sind unzulässig. Parkhäuser bzw. Parkdecks sind hiervon ausgenommen.

5.3 Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Kerngebietsfläche MK 1 ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' zulässig.

6. Geh- und Fahrrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Auf der Fläche des MK 2 ist ein Geh- und Fahrrecht **G + F** dauerhaft zugunsten des MK 1 sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern. Die Lage und die erforderlichen Abmessungen ergeben sich aus den Anforderungen der entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ist überwiegend als Rasen-/Wiesenfläche herzustellen. Maximal 20 % der Fläche dürfen hiervon abweichend in wasserdurchlässiger Bauweise als teilversiegelte Flächen hergestellt werden.

8. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Für die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume entlang der Langenbergstraße sind ausschließlich Platanen (platanus acerifolia) zu verwenden.

Für die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf der Nordseite der zeichnerisch festgesetzten Kerngebietsflächen sind ausschließlich Chinesische Birnen (pyrus calleryana 'chanticleer') zu verwenden.

Für alle sonstigen Bäume sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubgehölze zu verwenden.

8.2 Als Pflanzmaterial für die in 8.1 festgesetzten Bäume sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.

Die Baumstandorte sind mit einer Baumscheibe (offene Vegetationsfläche) > 6 m² auszustatten.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn Anzahl und Grundstruktur der Festsetzung entsprechen.

8.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz des Wurzelraumes der drei zeichnerisch festgesetzten 'zu erhaltenden Bäume' im südlichen Abschnitt der Langenbergstraße ein Verbau (Spundwand) mit einem Abstand > 3,0 m von der Stammmitte vorzusehen.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

8.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

9. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB in Verbindung mit § 91 (1) Nr. 1 HBO

9.1 Heizenergiebedarf: Im Geltungsbereich ist nur die Versorgung mit Fernwärme zulässig.

Die Festschreibung zur Versorgung mit Fernwärme dient auch dem Ausschluss konventioneller Heizenergieträger.

Ergänzend sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie zulässig.

10. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Baulicher Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

11. Dächer, Dachterrassen, Dachbegrünung - § 91 (1) Nr. 1 HBO

11.1 Flache oder flach geneigte Dächer - auch Dachterrassen - sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Bei der Herstellung von Dachterrassen muss die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

11.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

12. Werbeanlagen - § 91 (1) Nr. 1 HBO

12.1 Lichtwerbung ist nur an den nach Osten (Langenbergstraße), Süden (Friedrich-Ebert-Allee) und Westen ausgerichteten Gebäudefassaden zulässig.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist nur an den zur Friedrich-Ebert-Allee ausgerichteten Gebäudefassaden zulässig.

12.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem Licht, deren Wirkung auf größere Entfernungen ausgelegt ist (z.B. Skybeamer).

13. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 91 (1) Nr. 4 und 5 HBO

13.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen – maßgeblich ist die zeichnerisch festgesetzte Baufläche - sind als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat vorzugsweise mit standortgerechten Arten entsprechend 8.1 und 8.2 zu erfolgen.

13.2 Auch die befestigten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 12 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig.

Die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

13.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von der öffentlichen Grünfläche direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3. Heilquellenschutzgebiet

Das Bauvorhaben liegt in der Zone B2 für das amtlich festgesetzte Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3" in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel vom 2. Oktober 2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634).

Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m ü. NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.

4. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Friedrich-Ebert-Allee als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Baunatal werden ausgeschlossen.

5. Telekommunikationsleitungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

6. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der Energie Region Kassel GmbH & Co.KG / EnergieNetz Mitte GmbH im Planungsbereich sind vor Ausführung der Baumaßnahmen in Absprache mit den Versorgungsunternehmen umzulegen.

7. Kampfmittelräumdienst

Eine Luftbildauswertung und sonstige Erkenntnisse haben keinen begründeten Verdacht über eine mögliche Munitionsbelastung des Geltungsbereichs ergeben. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt).