

Bebauungsplan Nr. I / 29 1. Änderung "Parkhaus Raiffeisenstraße"

Begründung Entwurf • 14.03.2008



Begründung zum Bebauungsplan
Nr. I / 29 - 1. Änderung
"Parkhaus Raiffeisenstraße"

Stand: 14.03.2008

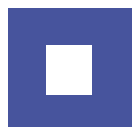
Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat
Stadtplanung und Bauaufsicht
34112 Kassel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

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



	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Allgemein	
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Planverfahren	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2	Schutzgebiete	7
2.3	Satzungen	7
2.4	Gutachten und Hinweise	8
3	Städtebauliche Situation	
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	12
3.2	Erschließung und Verkehr	15
3.3	Naturraum	17
	Bestandsplan	24
4	Planungsziele	
4.1	Projektplanung Parkhaus	25
4.2	Stadtentwicklung und Städtebau	28
4.3	Erschließung und Verkehr	29
4.4	Landschaftsplanerisches Zielkonzept	29
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	31
5.2	Stellplätze und Verkehrsflächen	32
5.3	Immissionsschutz	33
5.4	Landschaftsplanerische Festsetzungen	34
6	Gesamtabwägung	39
7	Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
7.1	Flächenbilanz	40
7.2	Bodenordnung	41
7.3	Kosten	41
8	Verfahrensübersicht	41

Quellen

- (1) Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/1, Göttingen 1
12.03.2008

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Nach der Geschäftsaufgabe des Autohauses Rößler am Standort Raiffeisenstraße 1-3 wurden die Grundstücke durch den Betreiber des gegenüber liegenden Grandhotels La Strada erworben.

Die Firma Aukam Verpachtungen beabsichtigt auf einem Teilgrundstück ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen zu errichten. Das Parkhaus soll die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Hotels 2006/2007 nachzuweisenden Stellplätze aufnehmen, die zur Zeit provisorisch auf dem Grundstück eingerichtet wurden. Darüber hinaus soll ein Angebot zur privaten Nutzung von Stellplätzen durch Anlieger und Ersatz für die auf dem Grundstück entfallenen Stellplätze geschaffen werden. Ein Betrieb als öffentliches Parkhaus ist nicht vorgesehen.

Ein Teilgrundstück mit noch erhaltenen Gebäuden des Autohauses soll vermarktet und evtl. in ähnlicher Weise wie zuvor genutzt werden.

Ziel der Planung ist es,

- das zur Zeit ungenutzte innerstädtische Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zuzuführen,
- die Errichtung des Parkhauses planungsrechtlich abzusichern und gebietsvertraglich einzubinden und
- die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet und den Umgriff des Bebauungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand anzupassen.

1.2 Planverfahren

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I / 29 vom 01.01.1971 in Teilbereichen erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung umfasst 1,8 ha; der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird demnach nicht erreicht. Das geplante Parkhaus unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger vorbereitet.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha gehört zur Kasseler Südstadt, Gemarkung Niederzwehren, Flur 7.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenparzelle der Frankfurter Straße 72/32;
- im Westen durch die Straßenparzelle der Raiffeisenstraße 73/13;
- im Süden durch die Straßenparzelle der Heckerswiesenstraße 24/8;
- im Osten durch die Parzellengrenze der angrenzenden Flurstücke 82/5 (Schönfelder Bach) und 39/26 (Grünzug).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/5 und 20/1 des Vorhabenträgers (Raiffeisenstraße 1-3, ehemals Autohaus Rößler).

Weitere Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Streubesitz und werden zu Wohnzwecken genutzt.

Mit dem Änderungsverfahren entfallen die Flurstücke 82/5 (Gewässerparzelle Schönfelder Bach) und 39/26 (teilweise, Grünzug) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 29 vom 01.01.1971.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2006), Zweckverband Raum Kassel

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

2.1.2 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Das Plangebiet liegt gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" nicht im Bereich eines Stadtteilzentrums.

2.1.3 Flächennutzungsplan (2000), Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Davon ausgenommen ist ein Streifen entlang der Frankfurter Straße, der als Grünfläche dargestellt ist. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ebenfalls eine Grünfläche an sowie die Gewässerfläche des Schönfelder Baches. Der Flächennutzungsplanentwurf 2007 sieht gegenüber dem rechtsverbindlichen Planstand keine Änderung vor.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist gegebenenfalls bezüglich des Zuschnitts der Grünfläche an der Frankfurter Straße - gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung - erforderlich. Die Änderung des FNP ist keine Voraussetzung für die Planreife des Bebauungsplans.

2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 141 "Siedlungsgebiet Niederzwehren". Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen angrenzende Bereiche und können das Plangebiet evtl. tangieren:

- Aufwertung der Freiraumqualität von Quartierstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, Frankfurter und Raiffeisenstraße.

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet der Landschaftsraum Nr. 159 "Park Schönfeld mit Randbereichen" an. Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen angrenzende Bereiche und können das Plangebiet evtl. tangieren:

- Nr. 10231 Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnitts östlich der Frankfurter Straße. Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen, Ergänzung von Ufergehölzen

- Freihaltung des Talraumes als bedeutende Kaltluftleitbahn [...]

Der überwiegende Teil des Landschaftsraumes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel".

Die relativ naturnahen Abschnitte sowie die Ufergehölze des Schönfelder Baches sind als "besondere Lebensräume und Landschaftselemente" geschützt. Im Verlauf des Schönfelder Parks und dem anschließenden Grünzug sind mögliche Tierwanderwege eingetragen.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor. An das Plangebiet grenzt östlich das Landschaftsschutzgebiet "Stadt Kassel" an.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich entlang des Schönfelder Baches ein Ufergehölzsaum, der als Biotop gemäß §31 HeNatG geschützt ist und teilweise im Geltungsbereich liegt.

2.2.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

2.3 Satzungen

2.3.1 Bebauungsplan I/29 (1971)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan I/29 von 1971 umfasst neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung größere Gebietsteile nördlich der Frankfurter Straße, Flächen westlich der Raiffeisenstraße sowie ein Flächendreieck östlich des Schönfelder Baches. Im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung war bisher festgesetzt:

- Mischgebiet, max. 2 Geschosse, GRZ 0.6, GFZ 0.8, geschlossene Bauweise (BauNVO 1968)
- Stellplatzfläche (ca. 6.000 m², 1 Baumpflanzung je 8 Stellplätze)
- Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage entlang der Frankfurter Straße und des Schönfelder Baches

Die im Plan von 1971 eingezeichnete Verlegung des Schönfelder Baches im östli-

chen Abschnitt wurde nicht umgesetzt.

2.3.2 benachbarter Bebauungsplan I/24 (2005)

Der westlich an die Raiffeisenstraße angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan I/24 von 2005 beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Baugebiet Hotel, max. 5 / 7 Geschosse, max. Traufhöhe 17,5 m / 24 m, GRZ 0,8, GFZ 2,4, geschlossene Bauweise
- Mischgebiet an der Frankfurter Straße, max. 3 Geschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,6.

2.3.3 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

2.3.4 Baumschutzsatzung

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

Das Plangebiet liegt nicht im Schutzbereich der zur Zeit gültigen Fassung vom 16.09.2005.

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/1 vom 12.03.2008, Akustikbüro Göttingen (1)

Mit dem Gutachten wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung infolge der geplanten Errichtung eines Parkhauses mit 350 Stellplätzen untersucht.

Folgende Rahmenbedingungen zum Betrieb des Parkhauses wurden angenommen:

- 350 Stellplätze
- Tagungshotel mit 800 Betten, rechnerisch anteilig 623 Betten für Berechnung der Parkbewegungen im Parkhaus
- Nutzung des Saales ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste
- 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde (in Abweichung von der

Parkplatzlärmstudie nach Angabe der Hotelleitung).

Um diesen Wert zu belegen, wurden in der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit 150 Stellplätzen vom 21.02. – 02.03.08 die Pkw-Bewegungen stundenweise von 22:00 bis 6:00 Uhr morgens gezählt. Neben zwei Nächten, in denen keine Parkbewegung erfolgte, sind mehrere lauteste Nachtstunden mit 1-3 Parkbewegungen zu verzeichnen und je eine mit 4, 5 und 6 Parkbewegungen. Von diesen Parkbewegungen wurden in der lautesten Nachtstunde maximal 1 Ausfahrt gezählt.

Da sich die Tiefgarage unter dem Hotel befindet, werden die Tagungsgäste nur dann nach 22 Uhr in das neue Parkhaus fahren, wenn in der Tiefgarage keine Stellplätze mehr frei sind, was nach Angabe der Hotelleitung zur Nachtzeit selten ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Einfahrt in das Parkhaus ab 22:00 Uhr gesperrt wird. Die Annahme zur lautesten Nachtstunde im Gutachten wird durch die Zählung bestätigt.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden für folgende Immissionsorte berechnet:

- IP 1-13: Rückseiten der Wohnhäuser Heckerswiesenstraße 15 bis 1
- IP 18-22: Straßenseite Hotel La Strada, Raiffeisenstraße 10.

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

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

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

Die Kfz-Bewegungen wurden wie folgt berechnet:

- Tag: 623 Betten x 0,07 = 43,6 je Stunde
- Nacht: 5 in der lautesten Nachtstunde (gemäß Zählung).

Daraus errechnen sich Schalleistungspegel in den Parketagen zwischen 79,2 und 84,1 dB bei Bewegungshäufigkeiten zwischen 11 und 43,6 N/h.

Die Schalleistungspegel der Außenbauteile liegen danach zwischen 73,0 und 83,1 dB.

Die Zufahrt zum Parkhaus ist mit folgendem stundenbezogenen Schalleistungspegel zu berücksichtigen:

- Tag: $L'_{Wr,h} = 64,1 \text{ dB(A)}$
- Nacht: $L'_{Wr,N \text{ std}} = 54,7 \text{ dB(A)}$.

Für die Immissionsorte IP 1-22 ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Tag: $L_{r \text{ Tag}}$ zwischen 44,2 und 48,5 dB (A)
- Nacht: $L_{r \text{ Nacht}}$ zwischen 34,8 und 39,1 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte werden in der Nacht um mindestens 6 dB und am Tag um mindestens 11,4 dB unterschritten.

Bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen werden die Mindestabstände für "Türenschlagen Pkw" im Mischgebiet am Tag eingehalten.

In der Nacht werden die Spitzenpegel-Richtwerte überschritten. Hier wäre bei freier Schallausbreitung ein Abstand von 19 m erforderlich. Dieser Abstand wird zwischen der südöstlichen Ecke des Parkhauses und dem nächstgelegenen Immissionsort unterschritten.

Um die Einhaltung der Spitzenpegel-Richtwerte zu gewährleisten wird im Gutachten folgende Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen:

- Schalldichte Einhausung der Südfassade auf 25 m Länge (Achsen 1-11) und der Ostfassade auf 16 m Länge (Achsen A-G), jeweils von der Südostecke des Parkhauses aus gemessen, Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB, Höhe bis 2 m über der obersten Fahrbahn.

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

2.4.2 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

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

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

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2.4.3 Altstandort

Auf dem Gelände des Autohauses befand sich neben den Verkaufs- und Werkstattgebäuden auch eine Betriebstankstelle mit unterirdischen tanktechnischen Einrichtungen. Bei einem Rückbau dieser Anlagen ist davon auszugehen, dass

einschlägig kontaminierte Bodenpartien angetroffen werden. Erd- und Abbrucharbeiten sind in diesem Bereich fachgutachtlich zu begleiten und durch ein Entsorgungskonzept kontaminierter Materialien zu ergänzen.

Einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes werden in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte geführt. Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

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

2.4.4 Fledermausgutachten (NABU Kassel, 1996)

Für das Stadtgebiet Kassel wurde im März 1996 ein Fledermausgutachten erstellt, das das Vorkommen von Fledermausarten im Stadtgebiet sowie deren Flugwege und Quartiere untersucht.

Entlang des Schönfelder Baches wurden Flugstraßen von Wasser- und Fransenfledermäusen (Unterquerung der Frankfurter Straße) und Großem Abendsegler festgestellt. Die Flugstraße dient als Verbindung zwischen Teilhabitaten im Schönfelder Park und der Fuldaaue. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel.

Aufgrund der Gutachtenergebnisse wurde für den Bereich Schönfelder Bach die Maßnahme M5 "Vernetzung des Parks Schönfeld mit der Aue" vorgeschlagen:

- Pflanzung von Eichen, Buchen, Linden sowie Salweiden in Gruppen und Baumreihen als Lückenschluss südöstlich des Krankenhauses.

Wasser- und Fransenfledermäuse sind gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützte Tierarten und in der Roten Liste der Säugetiere Hessens in die Gefährdungskategorien 2 (stark gefährdet) bzw. 3 (gefährdet) eingestuft.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.1.1 Brachfläche Gewerbe Raiffeisenstraße 1-3

Die Grundstücke Raiffeisenstraße 1-3 wurden in der Vergangenheit durch das Autohaus Ford Rößler genutzt, das seinen Betrieb 2006 eingestellt hat. In den 1- und 2-geschossigen Betriebsgebäuden von zusammen ca. 6.500 m² BGF aus den 1970er-Jahren waren umfangreiche Kfz-Werkstätten, Ausstellungs- und Verkaufsf lächen untergebracht. Die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wurden als Abstellfläche der zu verkaufenden Fahrzeuge genutzt (ca. 140 Stellplätze). Die Grundstücksfläche umfasst einen Flächenanteil von 72% des Plangebietes.

Die Grundstücke wurden mittlerweile von der Firma Aukam Verpachtungen erworben. Ein Teil des Gebäudebestands - im wesentlichen die 1-geschossigen Werkstattgebäude - wurde abgerissen. Verblieben ist das 2-geschossige Verkaufs- und Bürogebäude des ehemaligen Autohauses an der Ecke Raiffeisen-/ Frankfurter Straße sowie ein 2-geschossiger Teil des Werkstattgebäudes (zusammen 3.900 m² BGF).

Zur Zeit wird das Gelände interimistisch als Abstellplatz der Firma Aukam Spielgeräte GmbH genutzt. Im südlichen Grundstücksteil befindet sich ein provisorischer Parkplatz des gegenüber liegenden Hotels La Strada.



Abbruchflächen Raiffeisenstraße 1-3



Gebäudebestand Autohaus Raiffeisenstr. 1

3.1.2 Wohnen Heckerswiesenstraße 1-15

Entlang der Heckerswiesenstraße befinden sich 3-geschossiger Mehrfamilienwohnhäuser verschiedener Baujahre in geschlossener Bauweise. Die Geschoss-

zahl überschreitet die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Wohnstand an der Heckerswiesenstraße wirkt in diesem rundum von Gewerbe geprägten Quartier isoliert und belastet, kann jedoch andererseits von der Nachbarschaftslage am Grünzug des Schönfelder Baches und von der Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Karlsaue profitieren.



Wohnen Heckerswiesenstraße 1-15



Wohnen Heckerswiesenstraße Rückseite

3.1.3 Nachbarschaft

Hotel La Strada (Aukam GmbH) Raiffeisenstraße 10

Das Hotel umfasst nach der letzten Erweiterung 2006 einschließlich Boarding-House 364 Hotelzimmer und -appartements (728 Betten), Seminarräume, 2 Restaurants sowie einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen. Der Gebäudekomplex wurden seit dem Neubau in den 1970er-Jahren wiederholt erweitert und umgebaut.

Sonstige Gewerbebetriebe Raiffeisenstraße

Weitere Anlieger der Raiffeisenstraße sind die Gewerbebetriebe Euromaster Reifen- und Räderhandel (Raiffeisenstraße 2) und das Autohaus Ford Jung (Raiffeisenstraße 8) mit rund 1.000 m² Werkstatt- und Verkaufsfläche auf 2 Geschossen.

Gewerbe Heckerswiesenstraße

Gegenüber der Wohnbebauung grenzt südlich an die Heckerswiesenstraße eine Mischung unterschiedlicher Gewerbebetriebe in einer 1- und 3-geschossigen Gebäudereihe an. Es handelt sich u. a. um einen Gastronomie-Handel, einen Discount Reifenmarkt, Ambulanz- und Pflegedienst, Sozialer Beratungsdienst, einen Fachverlag.

Frankfurter Straße

An der Frankfurter Straße wechseln sich Wohnnutzungen mit kleineren Gewerbe-

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

3.1.4 Stadträumliches Umfeld

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

Trotz der direkten Nachbarschaft zum Grünzug des Schönfelder Bachs, zur Karlssau und zu attraktiven Sportanlagen hat sich hier keine hochwertige Wohnlage entwickelt sondern eine zonierte Mischnutzung mit Übergewicht der Gewerbenutzung und isolierten Wohnanteilen.

Die Baukörperstruktur im Plangebiet ist von den verbliebenen Teilen des Autohaus-Gebäudekomplexes als großformatigen, von den Straßenfluchten abgerückten Solitären und der homogen erscheinenden nördlichen Randbebauung der Heckerswiesenstraße geprägt.

Das weitere Umfeld wird von dem sehr dominanten Gebäudekomplex des Hotels La Strada und anderen gewerblichen Gebäudesolitären gestaltet. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans von 1971 eines ca. 20 m breiten Grünstreifens sind die Gebäude von der Frankfurter Straße abgerückt und haben keinen stadträumlichen Bezug zu ihr.



Gewerbe Heckerswiesenstraße



Hotel La Strada Raiffeisenstraße 10

3.2 Erschließung und Verkehr

3.2.1 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Park Schönfeld, Kegelzentrum und Giesewiesen, die von den Tramlinien 5, 6, 9 und den Buslinien 16, 25 und 27 angefahren werden. Das nahegelegene Auestadion ist Endhaltestelle der RegioTram.

3.2.2 Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßen an (Frankfurter Straße, Raiffeisen- und Heckerswiesenstraße) und ist damit voll erschlossen. Die Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände des Autohauses erfolgt von der Raiffeisenstraße aus.

Die Raiffeisenstraße ist mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an die Frankfurter Straße angebunden. Die Anbindung an den Autobahnzubringer "Am Auestadion" erfolgt wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig "Am Sportzentrum" ausschließlich rechtsabbiegend.

Sowohl die Frankfurter Straße als auch die B3 (Autobahnzubringer) sind verkehrlich hoch belastet. In den Spitzenstunden kommt es teilweise zu Rückstaus an den Einmündungen. Die Raiffeisen- und Knorrstraße sind als Zufahrt zu sämtlichen Nutzungen des Gebietes mit hoher Arbeitsplatzdichte (KGRZ) oder hohem Besucherverkehrsanteil (TÜV, Gewerbeaufsichtsamt) auch einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Zusätzlich kann die zeitweise Entstehung von Schleichverkehr (Frankfurter Straße - Raiffeisenstraße - Am Auestadion stadtauswärts) nicht ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsbelastung des Knotens Frankfurter-/Raiffeisenstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. I / 24 "Raiffeisenstraße" im Hinblick auf die inzwischen umgesetzte Hotelerweiterung erörtert. Es wurde festgestellt, dass der Knoten zwar stark belastet ist, jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind unter der Maßgabe, dass der Hotelsaal ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste betrieben wird.

Die Heckerswiesenstraße ist eine Stichstraße mit Wendeplatz, durch die der Kunden- und Anlieferverkehr für zwei Gewerbebetriebe am Ende der Straße führt.

3.2.3 Parken

Nach Geschäftsaufgabe des Autohauses sind auf den Grundstücken Raiffeisenstraße 1-3 zur Zeit keine Stellplätze nachzuweisen. 241 Stellplätze des gegenüberliegenden Hotels La Strada sind gegenwärtig provisorisch auf dem Gelände untergebracht, teils auf einer entsiegelten und ausgekofferten Fläche am Südrand des Grundstücks, teils auf den asphaltierten Stellplatzflächen des ehe-

maligen Autohauses. Die Zufahrt zu dem provisorischen Parkplatz erfolgt von der Raiffeisenstraße ungefähr gegenüber der Hotelvorfahrt.

Stellplätze für die 48 Wohneinheiten in den Häusern Heckerswiesenstraße 1-15 befinden sich in Garagenhöfen mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße (18 Plätze) und auf Anwohnerparkplätzen in der Heckerswiesenstraße (ca. 12 Plätze).

In der Raiffeisen-, Heckerswiesen- und Knorrstraße ist ein erheblicher Parkdruck durch Fahrzeuge von Mitarbeitern der umliegenden Gewerbebetriebe, Anwohner der Heckerswiesenstraße und Hotelgäste festzustellen.



Provisorisches Parken Raiffeisenstraße 3



Interimsnutzung Raiffeisenstraße 1-3

3.2.4 Fuß- und Radverkehr

Gehwege entlang der öffentl. Straßen umgeben das Plangebiet an drei Seiten. Eine Quermöglichkeit durch das Innere des Plangebiets gibt es nicht. Durch die Heckerswiesenstraße führt eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung des Kegelzentrums und der Karlsäue. Die Radverbindung ist im Landschaftsplan des ZRK in der Karte "Erholung/Landschaftsbild" eingetragen.

Die hoch verkehrsbelastete Frankfurter Straße und der Autobahnzubringer "Am Auestadion" haben davon abgesehen eine starke Barrierewirkung. Überquerungshilfen oder Überführungen sind bis auf den Bahnüberweg zum DEZ und die Brücke zu den Giesewiesen kaum vorhanden.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser, Fernwärme und Elektro erschlossen. Die Entwässerung erfolgt in der Frankfurter Straße im Mischsystem, in der Raiffeisen- und Knorrstraße im Trennsystem.

3.3 Naturraum

3.3.1 Boden

Das Plangebiet ist überwiegend von der Nutzung durch das ehemalige Autohaus geprägt, mit der eine großflächige Auffüllung des natürlichen Geländegefälles und die weitgehende Versiegelung der Grundstücksfläche verbunden war.

Das Gelände fällt von der Frankfurter Straße (ca. 147 m ü. NN.) her in südlicher Richtung zunächst auf ca. 145,9 m ab und verläuft dann aufgrund großflächiger Auffüllungen auf dem Betriebsgelände des Autohauses nahezu eben bis an einen Höhenversprung von ca. 1,2 m zu dem provisorisch angelegten Parkplatz. Vor der Einrichtung dieses Parkplatzes, der mit einer flächenhaften Entsiegelung der vorhandenen Asphaltflächen verbunden war, verlief das Gelände bis zur Oberkante einer jetzt freigelegten Böschungsmauer, die zwischen dem Gelände des Autohauses und den Garagenhöfen der Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße verläuft. Die rückwärtigen Freiflächen des Betriebsgeländes sind großflächig bis an die Böschungskante des Schönfelder Baches versiegelt.

Die Höhendifferenzen zwischen der Auffüllung des Betriebsgeländes und dem natürlichen Gelände am Schönfelder Bach werden auf ca. 2/3 Länge der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Böschungsmauer in Höhen bis zu 2,5 m aufgefangen. Die Betonelemente stehen - soweit es der Baumbestand zuließ - auf der Grundstücksgrenze und deutlich zu nahe an den Standorten der bachbegleitenden Bäume. Ein natürliches Uferprofil des Schönfelder Baches ist nur in nördlichen Teilbereichen der Plangebietsgrenze vorhanden.

Die Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße folgt dem natürlichen Geländeniveau. Dieser Bereich ist durch eine mittlere bis hohe Bebauungsdichte auf den Grundstücken, große Pflasterflächen im Bereich der Garagenhöfe und artenarme Hausgärten geprägt.

Bodennutzung	Fläche m ²	Anteil %
Gebäude Bestand	3.818	21
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	8.449	47
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Dränpflaster)	1.778	10
Rasenflächen	2.252	13
Hausgärten	1.235	7
Hecken und Ufergehölze	423	2
Gesamtfläche	17.955	100

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie

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

Bewertung

- An den noch vorhandenen natürlichen Uferböschungen des Schönfelder Baches sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden (423 m², hohe Bewertung)
- Auf Rasen- und Hausgartenflächen sowie teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (5.265 m², mittlere Bewertung)
- Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können. Davon betroffen sind 78% des Plangebietes. Zusätzlich wurde die natürliche Bodenschichtung durch die großflächige Auffüllung im Bereich des Betriebsgeländes gestört (12.267 m², geringe Bewertung).

3.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den nicht oder teilversiegelten Flächen (5.688 m², 32% der Gesamtfläche) versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen.

Durch die Auffüllung im Bereich des Betriebsgeländes liegt der Grundwasserpegel ca. 1,5 m tiefer als unter dem natürlichen Geländeverlauf.

Die Gewässerparzelle des Schönfelder Baches liegt außerhalb des Plangebietes. Teile der Uferböschung liegen jedoch innerhalb des Plangebietes. Das Gewässer befindet sich im Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage, der Uferbereich umfasst demnach gemäß §12 HWG die Fläche zwischen Uferlinie des Gewässers und Böschungsoberkante.

Die Renaturierung des Schönfelder Baches ist als Maßnahme Nr. 10231 im Landschaftsplan des ZRK enthalten.

Bewertung

- Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei. Von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt sind die Uferbereiche des Schönfelder Baches (3.910 m², hohe Bewertung)
- Schotter- und Rasenpflasterflächen können als teilversiegelte Flächen nur

eingeschränkt zum natürlichen Wasserkreislauf beitragen (1.778 m², mittlere Bewertung)

- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert (12.267 m², geringe Bewertung).



Schönfelder Bach



Weiden, Böschungsmauer

3.3.3 Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Übergangsklima mit Überwärmungstendenz (1. Stufe) und mittleren bioklimatisch-lufthygienischen Defiziten dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 7 eingeordnet. Grundsätzlich sind hier Nachverdichtungen kritisch zu hinterfragen und eventuell von kleinklimaverbessernden Maßnahmen zu begleiten.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

Da die im Bebauungsplan von 1971 dargestellte flächige Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen nicht umgesetzt wurde, fehlt auf diesen asphaltierten Flächen die kleinklimawirksame Überschildung.

Den Grünzug Schönfelder Bach stuft die Klimauntersuchung als Kalt- und Frischluftleitbahn mit hohem Luftleitpotential und als Kaltluftentstehungsgebiet ein. Das Plangebiet ist davon in den Randbereichen zum Schönfelder Bach und teilweise im Bereich der Grünfläche an der Frankfurter Straße betroffen.

Im Landschaftsplan des ZRK ist für den Grünzug Schönfelder Bach die "Freihaltung des Talraumes als bedeutende Kaltluftleitbahn" als Erhaltungsziel aufge-

führt.

Bewertung

- Die von Baumkronen überschirmten Flächen haben in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (1.023 m², hohe Bewertung)
- Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (3.487 m², mittlere Bewertung)
- Die versiegelten, bebauten und sonstigen vegetationslosen Flächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben keine günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Überwärmung bei (13.445 m², geringe Bewertung).

3.3.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Vegetation in vier unterschiedliche Räume:

Grünfläche Frankfurter Straße

Südlich an die Frankfurter Straße angrenzend befindet sich eine strukturarme Rasenfläche, die im Bebauungsplan von 1971 als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt war. Die Flächenumrisse weichen von der Darstellung im Bebauungsplan etwas ab. Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich, den Emissionen der Frankfurter Straße ungehindert ausgesetzt und lediglich mit 3 kleinkronigen Nadelbäumen bepflanzt.

Betriebsgelände Autohaus

Die Flächen auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses sind fast vollständig überbaut oder versiegelt. Die als Stellplatzflächen ausgewiesenen Bereiche sind nicht flächenhaft mit Bäumen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans von 1971 bepflanzt. Nennenswerte Vegetationsanteile sind lediglich eine Reihenauffälligkeit von 14 kleinkronigen Laubbäumen im rückwärtigen Bereich und an der Raiffeisenstraße und einige Ligusterhecken.

Hausgärten Heckerswiesenstraße

In den Freiflächen der Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße finden sich strukturarme Hausgärten, Rasenflächen, einzelne Bäume, sowie vereinzelt Zierhecken. Die aufgenommenen Bäume sind nicht aufgrund ihres Alters, ihrer Lebenserwartung oder ihrer besonderen stadtökologischen Bedeutung unbedingt zu erhalten.

Schönfelder Bach

Die Vegetation in den Randbereichen des Schönfelder Baches besteht aus Ufergehölzen und einer Reihe von großen, markanten und teils alten Bäumen (Weide,

Bergahorn, Esche, Schwarzerle) mit Stammumfängen bis zu 400 cm. Die Baumreihe und sonstigen Ufergehölze sind von großer stadtoökologischer Bedeutung für die Potenziale Fauna, Klima, Wasser, Stadtbild und Erholung und unterliegen als Bachbiotop dem Schutz nach §31 HENatG. Nur ein Teil der Bäume im Uferbereich steht im Plangebiet, die Mehrzahl jedoch auf der Grundstücksgrenze und außerhalb des Plangebietes.

Auf ca. 2/3 Länge der östlichen Plangrenze verläuft eine Böschungsmauer in Höhen bis zu 2 m. Die Betonelemente stehen deutlich zu nahe an den Standorten der bachbegleitenden Bäume und beeinträchtigen die Baumstandorte. Ein natürliches Uferprofil des Schönfelder Baches ist nur in nördlichen Teilbereichen der Plangebietsgrenze vorhanden.

Für den Schönfelder Bach ist im Landschaftsplan des ZRK die Entwicklungsmaßnahme Nr. 10231 "Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnitts östlich der Frankfurter Straße" mit den Entwicklungszielen Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen, Ergänzung von Ufergehölzen vorgesehen.

Lebensräume Tiere

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten vorwiegend Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Insbesondere der Schönfelder Bach mit seinem Ufergehölz und der Baumreihe bieten Vögeln und gewässerliebenden Kleintieren wertvolle Lebensräume.

Flugstraßen Fledermäuse

Entlang des Schönfelder Baches wurden Flugstraßen von Wasser- und Fransenfledermäusen (Unterquerung der Frankfurter Straße) und Großem Abendsegler festgestellt. Die Flugstraße dient als Verbindung zwischen Teilhabitaten im Schönfelder Park und der Fuldaaue. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel (siehe 2.4.4).

Wasser- und Fransenfledermäuse sind gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützte Tierarten und in der Roten Liste der Säugetiere Hessens in die Gefährdungskategorien 2 (stark gefährdet) bzw. 3 (gefährdet) eingestuft.

Bewertung

- Die standortheimischen naturnahen Baum- und Gehölzbestände am Schönfelder Bach haben eine hohe stadtoökologische Bedeutung, insbesondere für die Habitatvernetzung geschützter Fledermausarten, und sind gemäß §31 HeNatG geschützt (hohe Bewertung)
- Die übrigen Vegetationsflächen sind überwiegend strukturarme Rasen- und Hausgartenflächen (3.487 m², mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (13.445 m², geringe Bewertung).



Schönfelder Bach, Weiden



Weiden, Hotel La Strada im Hintergrund

3.3.5 Stadt/Landschaftsbild

Die Bebauung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist heterogen. Entlang der Frankfurter- und Raiffeisenstraße dominieren größere Gebäudekomplexe mit Gewerbenutzung, in der Heckerswiesenstraße befindet sich eine isoliert stehende Wohngebäudezeile. Die Straßenräume insbesondere der Frankfurter Straße sind baulich nicht gefasst.

Das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses weist zur Zeit nur Restbestände der Bebauung aus den 1970er-Jahren auf. Die große versiegelte Hoffläche im rückwärtigen Bereich und ihre gegenwärtige Nutzung als Abstellplatz für Lagermaterial eines Spielgeräteherstellers sind suboptimal.

Die Gewerbebauten an der Raiffeisen- und Heckerswiesenstraße weisen nur geringe gestalterische Qualitäten auf und bilden kein erkennbares städtebauliches Ensemble.

Die straßenbegleitende Wohnbebauung wirkt dagegen in ihrer Anordnung und Gestaltung homogen, auch wenn die Gebäude aus unterschiedlichen Baujahren stammen. Der stadträumliche Übergang am Ende der Heckerswiesenstraße in die Grünfläche mit Blick auf den Ufergehölzsaum wirkt überzeugend.

An das Plangebiet grenzt der Grünzug des Schönfelder Baches an, der als stadträumliche Fortführung des Parks Schönfeld und Brückenglied zur Karlsaue gesehen werden kann. Stadt- und Landschaftsraum sind durch den Schönfelder Bach und seinem Ufergehölzsaum deutlich voneinander abgegrenzt. Die Baumreihe am Schönfelder Bach mit großen, markanten Solitären unterstützt dies und hat darüber hinaus in beide Räume optische Fernwirkung.

Bewertung

- Der Ufergehölzsaum mit markanter Baumreihe entlang des Schönfelder Baches ist für das Stadt- und Landschaftsbild und die Einfassung des Grünzuges von erheblicher Bedeutung (hohe Bewertung)

- Die straßenbegleitende Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße wirkt homogen und prägend für diesen Straßenraum (mittlere Bewertung)
- Die verbliebenen Gewerbebauten im Plangebiet sind bezüglich ihrer stadträumlichen Anordnung und gestalterischen Qualität für das Stadtbild nicht von Bedeutung. Die Versiegelung und gegenwärtige Nutzung der Freiflächen als Lagerplatz sind dem Stadtbild abträglich (niedrige Bewertung).

3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

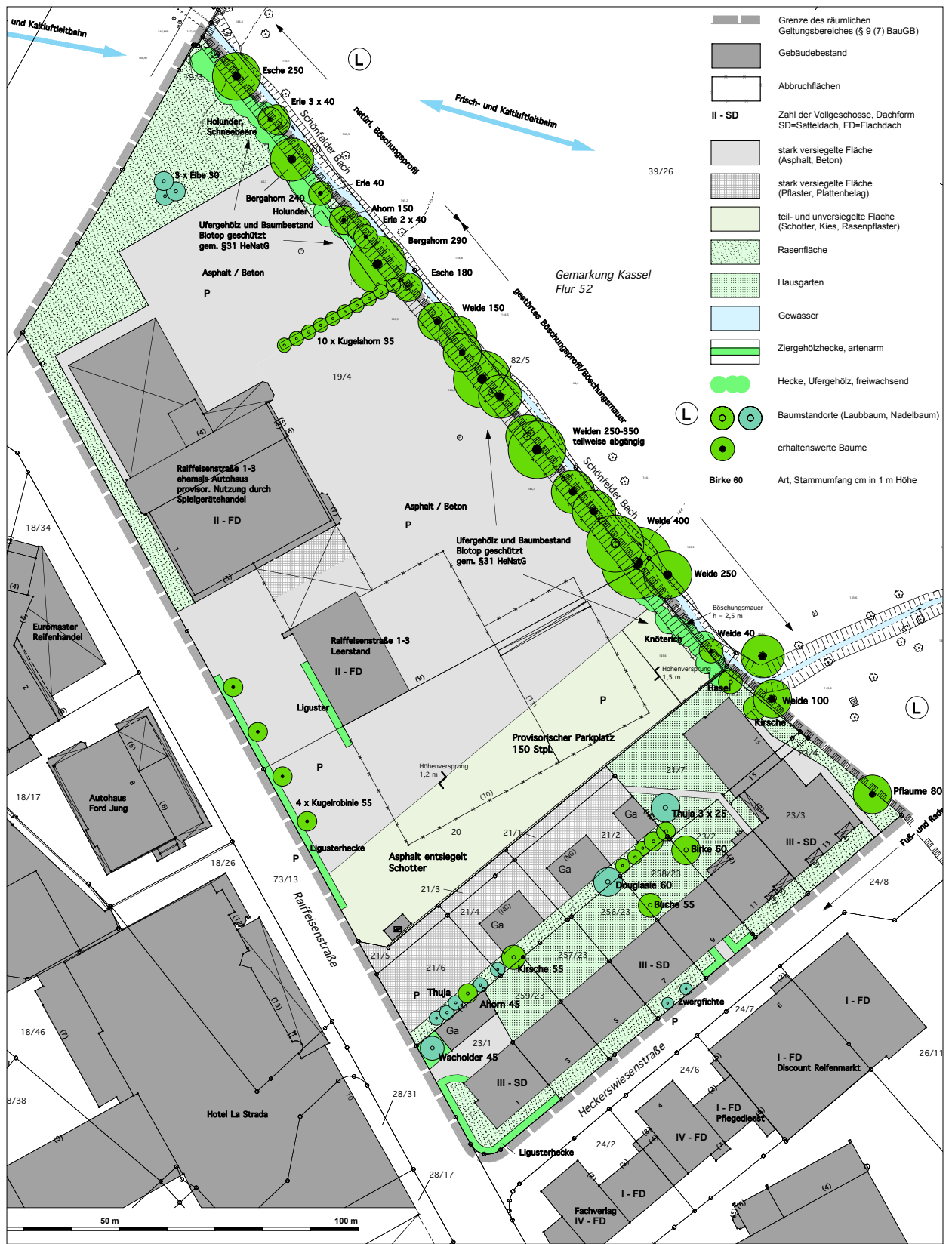
Öffentliche Grünflächen und sonstige für die Erholung nutzbare Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden (niedrige Bewertung).

Die nächstgelegene öffentliche Grünanlage ist der Grünzug des Schönfelder Baches sowie der Park Schönfeld. Der Zugang zum Grünzug erfolgt direkt über den Fuß- und Radweg entlang der Heckerswiesenstraße, der auch eine nahe Verbindung zum Kegelzentrum, Auestadion und anderen Sportanlagen sowie zur Karlssau schafft. Der Zugang zum Park Schönfeld wird durch die Frankfurter Straße erschwert.

3.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind wegen dem hohen Anteil an versiegelten Flächen (78%), der überwiegend strukturarmen Vegetationsflächen und der inhomogenen, gewerbelastigen Bebauung niedrig zu bewerten.

Eine Ausnahme bildet der Ufergehölzsaum mit markanter Baumreihe entlang des Schönfelder Baches, der als Biotop gemäß §31 HeNatG geschützt ist und für die Naturraumpotentiale von großer Bedeutung ist, jedoch nur zu einem geringen Flächenanteil im Geltungsbereich liegt.



Bestandsplan

4 Planungsziele

4.1 Projektplanung Parkhaus

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 29 Parkhaus Raiffeisenstraße beabsichtigt die Firma Aukam Verpachtungen, ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen zu errichten. Es soll u. a. 241 notwendige Stellplätze des Hotels aufnehmen, die zur Zeit teilweise provisorisch auf dem Grundstück untergebracht sind. Das Hotel La Strada wurde 2006 um 170 auf 728 Betten und einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen erweitert. Die notwendigen Stellplätze des Hotels berechnen sich wie folgt:

Stellplatznachweis			
Bereich	NE	Schlüssel	Stellplätze
Hotel Bestand	530 Betten	1/4	133
Boardinghouse	28 Betten	1/4	7
Restaurant	913 m2	1/15	61
Wohnungen	2 Stck.	1/1	2
Hotel Erweiterung 2006	170 Betten	1/4	43
Tagungssaal	1300 Pers.	1/10	130
Summe notwendige Stellplätze			376
davon:	bestehender Ablösevertrag		35
	Tiefgarage Hotel La Strada		100
	Parkhaus Raiffeisenstraße 5		241

Geplant ist ein halbgeschossig versetzter Baukörper mit jeweils 4 Parkebenen in einer Größe von ca. 65,40 x 32,60 m. Die Geschosshöhe beträgt 2,70 m, der Baukörper hat eine Höhe von ca. 9,65 m. Das Gebäude ist als offene Großgarage in System-Stahlbauweise geplant. Als Absturzsicherungen werden Stahlbrüstungsgittermatten verwendet. Zwei Treppenhäuser in Stahlbetonbauweise werden das Parkhaus um ca. 1,50 m überragen.

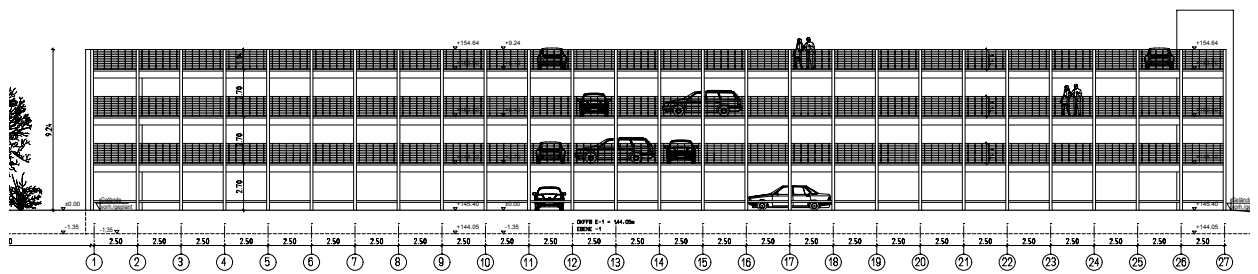
Die nächtliche Ausleuchtung der Verkehrswege im Parkhaus erfolgt blendfrei und mit einer niedrigen Nennbleuchtungsstärke (50 lx). Im Zusammenwirken mit den Brüstungselementen wird damit eine störende nächtliche Lichtemission in sensible angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Schönfelder Bach als Fledermaus-Flugbahn) ausgeschlossen.

Die Zufahrt soll von der Raiffeisenstraße aus erfolgen und durch eine Schranke mit Parkausweisbewirtschaftung gesteuert werden. Die Rückstaulänge zwischen

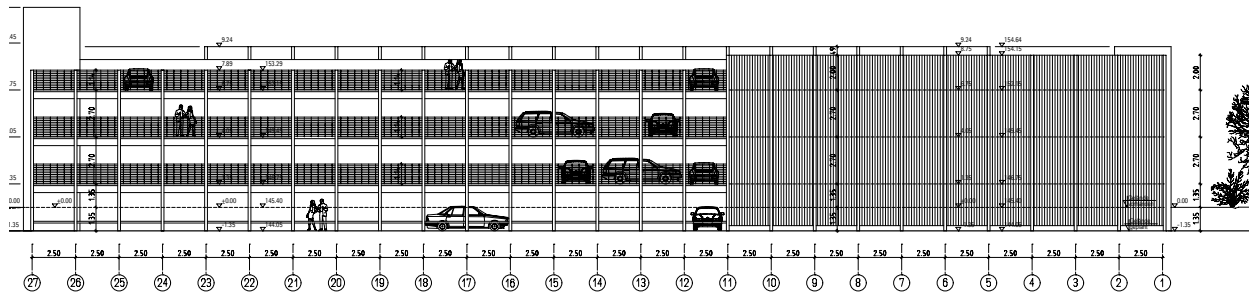
der Raiffeisenstraße und der Schranke beträgt ca. 20 m bzw. 4 Pkw-Längen.

Das geplante Parkhaus ist ausschließlich zur Nutzung durch Hotelgäste und Anlieger der Raiffeisenstraße vorbehalten. Die geplante Stellplatzzahl 350 des Parkhauses verteilt sich wie folgt:

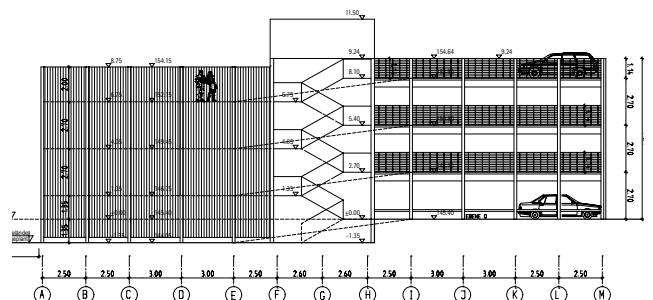
Zusammensetzung Stellplätze Parkhaus	
Bereich	Stellplätze
Hotel La Strada, notwendige Stellplätze	241
Hotel La Strada, zusätzliches Stellplatzangebot für Auslastungsspitzen und zur Verringerung des Suchverkehrs im Parkhaus	25
Zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 (3025 m2 HNF / 50 m2 je Stellplatz), notwendige Stellplätze	64
Miet-Stellplätze zur Nutzung durch Anlieger der Raiffeisenstraße	20
Summe Stellplätze	350



Ansicht Nord-West, Architekten BSH, Kassel

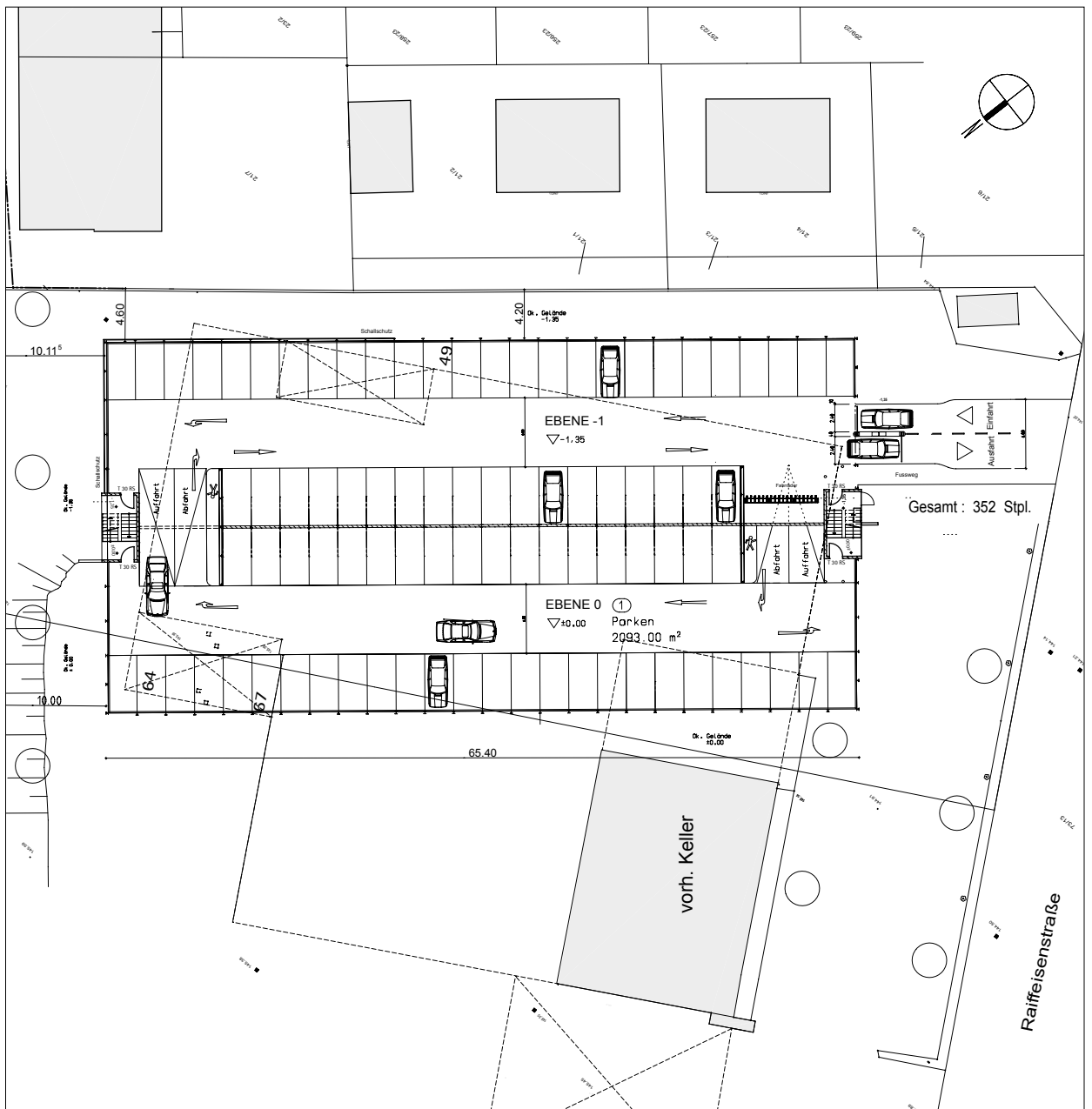
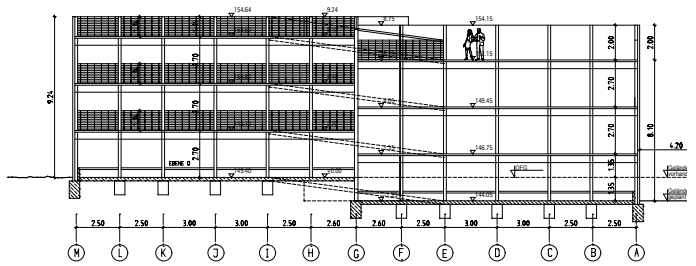


Ansicht Süd-Ost, Architekten BSH, Kassel



Ansicht Nord-Ost, Architekten BSH, Kassel

Schnitt A-A, Architekten BSH, Kassel



Freiflächenplan Parkhaus, o. M., Architekten BSH, Kassel

4.2 Stadtentwicklung und Städtebau

Die eingangs genannten Ziele des Bebauungsplans werden in folgende städtebauliche Konzeption umgesetzt:

4.2.1 Planungsrechtliche Absicherung und gebietsverträgliche Einbindung des Bauvorhabens Parkhaus

Das Vorhaben sichert die für das gegenüberliegende Hotel nachzuweisenden Stellplätze dauerhaft und trägt damit zur Entwicklung und Standortsicherung der mittelständischen Struktur im Gebiet Raiffeisenstraße / Knorrstraße bei. Die Lage des Parkhauses gegenüber des Hotelhaupteinganges ist vom betrieblichen Ablauf her nachvollziehbar. Das Angebot von Parkhausstellplätzen für anliegende Gewerbebetriebe und sonstige Anlieger kann zur Entspannung der Parkplatzsituation in der Raiffeisen- und Heckerswiesenstraße beitragen.

Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans müssen dahingehend geändert werden, dass Bauhöhe und -maße sowie die entsprechende Flächennutzung des konkreten Bauvorhabens zulässig ist.

Die gebietsverträgliche Einbindung des Parkhauses muss insbesondere in Hinblick auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung und die Beeinträchtigung des Stadt-/Landschaftsbildes gewährleistet werden. Neben der Umsetzung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist die Einhaltung von Abständen, Maximalhöhen und die Abschirmung durch Begrünung Planungsziel.

4.2.2 Reaktivierung ungenutzter innerstädtischer Grundstücksflächen

Das Gelände des ehemaligen Autohauses wird zur Zeit nicht bzw. durch Lagerung von Spielgeräten nicht adäquat genutzt. Der Vorhabenträger plant im Zuge des Parkhausbaues die Abtrennung und Vermarktung des Richtung Frankfurter Straße gelegenen Grundstücksteils. Dadurch eröffnet sich die Chance auf eine zeitnahe Reaktivierung des Geländes.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan muss jedoch ausgeschlossen werden, dass das Gebiet Raiffeisenstraße / Knorrstraße durch die Nachnutzung eine qualitative oder strukturelle Verschlechterung erfährt. Werden jedoch bei dieser Gelegenheit auch die erkennbar vorhandenen freiflächenplanerischen Defizite behoben, kann dadurch der Rahmen für eine hochwertigere Nachnutzung geschaffen und eine Strukturverbesserung des Standortes insgesamt initiiert werden.

4.2.3 Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand

Der Bebauungsplan von 1971 weist nach fast 40 Jahren Rechtsverbindlichkeit naturgemäß Defizite gegenüber dem tatsächlich gewachsenen Bestand und dem ak-

tuellen Stand der Stadtentwicklung auf. Folgende Defizite können im Rahmen und Bereich des Änderungsverfahrens behoben werden:

- Der Schönfelder Bach wurde im südöstlichen Teil des alten Geltungsbereiches nicht wie geplant verlegt und auf der dort ausgewiesenen Fläche "St" keine Stellplätze angelegt; dieser Teil des Bebauungsplans ist entbehrlich.
- Die Begrenzung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse und eine GFZ von 0,8 für Mischgebiet entspricht im Bereich der Wohnbebauung nicht der vorhandenen Bebauungsdichte (durchgehend 3-geschossig, Geschossflächen bis 1,2); diese Festsetzungen sollten dem Bestand angepasst werden.
- Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen insbesondere an der Frankfurter Straße nicht der städtebaulich wünschenswerten Bebauungsdichte und -höhe. Hier muss ein Kompromiss aus den bisher zulässigen Werten und dem städtebaulich Wünschenswerten (3 bis 4 Vollgeschosse an der Frankfurter Straße) gefunden werden.

4.3 Erschließung und Verkehr

4.3.1 Kfz-Verkehr

Da das Parkhaus einer gebietsfremden Nutzung nicht offensteht und durch seinen Bau keine neu nachzuweisenden Stellplätze entstehen, ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Knotens Frankfurter-/Raiffeisenstraße nicht zu rechnen. Voraussetzung ist, dass der Saal des Hotels La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste betrieben wird.

Die Stadt Kassel untersucht zur Zeit die Möglichkeit, mittelfristig den Knoten Raiffeisenstraße/B3 mit Lichtsignalregelung und Linksabbiegespuren voll auszubauen.

4.3.2 Parken

Mit der Errichtung des Parkhauses mit 350 Stellplätzen werden 241 notwendige Stellplätze nachgewiesen, die zur Zeit provisorisch auf einer Schotterfläche Raiffeisenstraße 1-3 untergebracht sind.

Das Angebot von zusätzlichen Parkhausstellplätzen für anliegende Gewerbebetriebe oder Anwohner soll zur Entspannung der Parkplatzsituation in der Raiffeisen- und Heckerswiesenstraße beitragen.

4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung der Naturraumpotentiale werden folgende Planungsziele formuliert:

4.4.1 Boden

Verringerung der hohen Flächenversiegelung im Plangebiet durch Entsiegelung der Parkplatzflächen und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Stellplatzflächen (Umsetzung der Stellplatzsatzung).

4.4.2 Wasser

Verringerung des schnellen Oberflächenwasserabflusses durch Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen und teilweiser Dachbegrünung von Neubauten.

4.4.3 Klima

Verbesserung des Kleinklimas und Verringerung der Überwärmungstendenz durch größere Anteile klimaaktiver Flächen, geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil.

Reduktion der Wärmerückstrahlung durch Fassadenbegrünung und Parkplatzbepflanzung.

4.4.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Ergänzung der Vegetation durch Baumpflanzung auf den Parkplatzflächen (Umsetzung der Stellplatzsatzung) und straßenbegleitend an der Raiffeisen- und Frankfurter Straße.

Erhöhung des Vegetationsflächenanteils durch Festzung von flächenbezogener Mindestbegrünung, teilweiser Dach- und Fassadenbegrünung.

Schutz, Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaumes am Schönfelder Bach als geschütztes Biotop, Lebensraum für Kleintiere und Flugraum für gesetzlich geschützte Fledermausarten.

4.4.5 Stadt/Landschaftsbild

Schutz, Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaumes am Schönfelder Bach als stadtbildprägendes Element.

Festsetzung und Erhalt von Baumpflanzungen an der Raiffeisen- und Frankfurter Straße als straßenraumprägenden Elementen.

Abschirmung des Parkhauses durch abschnittsweise Fassadenbegrünung.

4.4.6 Freiraumbezogene Erholung

Begrenzung belastender Immissionen des Wohnumfeldes durch das Parkhaus.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

MI Mischgebiet III - 0,6 - 1,2 - g

Die Festsetzung des Bebauungsplans von 1971 als Mischgebiet an dieser Stelle kann in Anbetracht der tatsächlich vorhandenen gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen übernommen werden. Dies entspricht auch dem Leitbild des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann beibehalten werden.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens Parkhaus im Bereich Raiffeisenstraße 5 muss jedoch das bisher durchgängige Baufenster geteilt werden.

Einheitlich in beiden Baufenstern wird die zulässige Grundfläche mit GRZ 0.6 beibehalten. Die zulässige Geschossfläche wird von GFZ 0.8 auf 1.2 angehoben. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an der Heckerswiesenstraße abgebildet und im nördlichen Baufenster einer dem innerstädtischen Standort entsprechenden Bebauungsdichte angepasst.

Um das Quartier nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten, werden im Mischgebiet Tankstellen und Kfz-Waschanlagen nicht zugelassen. Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sollen ebenfalls nicht zugelassen werden.

Entsprechend der Lage des Gebietes außerhalb der Stadtteilzentren Frankfurter Tor und Niederrzwehren sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe (d. h. mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) sollen wegen der damit zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung des Quartiers nur in Ausnahmefällen zulässig sein.

Baufenster A

Das nördlich entstehende Baufenster orientiert sich in seiner Umgrenzung teilweise an der vorhandenen Festsetzung, teils an den Umrissen des Gebäudebestands sowie an einer städtebaulich wünschenswerten Anordnung. Der Abstand der Bebauung zum Biotop Schönfelder Bach wurde etwas vergrößert.

Eine Bebaubarkeit in der Flucht an der Frankfurter Straße ist nicht möglich ohne die Funktion der Kalt- und Frischluftleitbahn im Talraum Schönfelder Bach zu beeinträchtigen. Der Baufensterumriss an der Ecke Raiffeisen-/Frankfurter Straße wird daher wie bisher beibehalten.

Davon abgesehen ist in diesem Baufenster die Erhöhung von 2 auf 3 zulässige Vollgeschosse ein Minimum dessen, was für eine innenstadtnahe Gewerbebebauung im Bereich des Straßenraumes Frankfurter Straße wünschenswert ist.

Wohnungen sind in diesem Baufenster außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Dadurch sollen Konflikte in Zusammenhang mit Lärmemissionen des angrenzenden Parkhauses vermieden werden. Eine gemischte Nutzung mit wesentlichen Wohnanteilen ist durch das Baufenster B innerhalb des Baugebiets gewährleistet.

Baufenster B

Das Baufenster an der Heckerswiesenstraße bildet den 3-geschossigen Wohnungsbestand in geschlossener Bauweise ab.

5.2 Stellplätze und Verkehrsflächen

5.2.1 Parkhaus - max. 350 St - OK 155,50 m ü. NN.

Im Mischgebiet wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen der Zweckbestimmung Parkhaus mit den Außenmaßen 65,40 x 32,60 m festgesetzt. Sie bildet die Grundfläche des geplanten Parkhauses ab.

Die Zahl der Kfz-Stellplätze im Parkhaus wird auf 350 begrenzt, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Raiffeisenstraße auszuschließen. In dieser Zahl sind 241 notwendige Stellplätze des Hotels La Strada und 64 notwendige Stellplätze zukünftiger Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 enthalten.

Die Gebäudehöhe wird auf 155,50 m über NN. begrenzt. Davon ausgenommen sind zwei notwendige Treppenhäuser mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 50 m², deren Höhe auf 157,00 m ü. NN. begrenzt wird. Zur Gebäudehöhe zählen die Brüstungsgitter des obersten - nicht überdachten - Parkgeschosses mit. Eine Begrenzung auf 4 Parkgeschosse ist nicht erforderlich, da die Höhe und die Anzahl der Stellplätze bereits begrenzt sind. Mit ca. 10 m Höhe fügt sich das Parkhaus in die benachbarte 3-geschossige Wohnbebauung ein und überragt auch nicht die angrenzende Baumreihe am Schönfelder Bach.

Die Parkhauszufahrt liegt an der Raiffeisenstraße und ist entsprechend gekennzeichnet.

Die nächtliche Ausleuchtung der Verkehrswege im Parkhaus soll blendfrei und mit niedriger Nennbleuchtungsstärke (50 lx) ausgeführt werden, um eine störende nächtliche Lichtemission in sensible angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Schönfelder Bach als Fledermaus-Flugbahn) auszuschließen. Dies sollte in das Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Garagengeschosse in der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche unberücksichtigt. Damit soll eine Verzerrung bei der Berechnung der GFZ der benachbarten, zur Zeit und möglicherweise auch zukünftig auf dem gleichen Grundstück liegenden bebaubaren Flächen vermieden werden. Die Frage der Nutzungsdichte durch das Parkhaus wird bereits ausreichend durch die Flächenfestsetzung der Zweckbestimmung Parkhaus einschließlich der Begrenzung der Stellplatzzahl und Gebäudehöhe behandelt.

5.2.2 St - Stellplätze

Im nördlichen Planbereich wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Sie entspricht ungefähr der Flächenfestsetzung aus dem Bebauungsplan von 1971 und soll die notwendigen Stellplätze aus zukünftigen Nachnutzungen der Grundstücksflächen Raiffeisenstraße 1-3 aufnehmen.

Die Stellplatzzahl ist durch die Flächengröße begrenzt. Der Abschluss zur Frankfurter Straße hin wurde in seiner Form dem Bestand angepasst.

Es wird klargestellt, dass diese Stellplatzfläche wie auch generell alle anderen ebenerdigen Stellplätze gemäß aktueller Stellplatzsatzung versickerungsfähig hergestellt und mit je einem Laubbaum je 6 angefangenen Stellplätzen bepflanzt werden müssen. Damit soll dem Pflanzgebot auf den Stellplatzflächen, das schon im Bebauungsplan von 1971 bestand und nicht eingehalten wurde, Nachdruck verliehen werden.

Die Stellplatzfläche östlich des Schönfelder Baches entfällt.

5.2.3 Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zwischen dem nördlichen Abschnitt der Straßenparzelle Raiffeisenstraße und dem verbliebenen Gebäudebestand Raiffeisenstraße 1 wird ein 3 m breiter privater Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, der durch die Stadt Kassel erworben werden soll. Dadurch wird ermöglicht, auch im Bereich der Abbiegespuren vor dem Knoten Frankfurter Straße beidseitig einen mittelfristig geplanten Radweg von 1,50 m Breite anzulegen.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Feuerungsanlagen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen - sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt - nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen.

5.3.2 sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

5.3.3 Schallimmissionen

Zur Ermittlung möglicher zusätzlicher Lärmbelastungen der benachbarten Wohnnutzung durch das Parkhaus wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Abschnitt 2.4.1). Um die Einhaltung der Richt- und Grenzwerte zu gewährleisten wird im Gutachten folgende Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen und sinngemäß in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

- Schalldichte Einhausung der Südfassade auf 25 m Länge (Achsen 1-11) und der Ostfassade auf 16 m Länge (Achsen A-G), jeweils von der Südostecke des Parkhauses aus gemessen, Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB, Höhe bis 2 m über der obersten Fahrbahn.

5.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie bereits eingangs dargestellt, wird auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring verzichtet.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Entsprechend wurden die vorhandenen Naturraumpotentiale aufgenommen und bewertet, es erfolgt jedoch aus den vorgenannten Gründen keine Eingriffsausgleichsplanung. Die Eingriffe werden im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet.

Eine Gegenüberstellung der nach dem Bebauungsplan von 1971 möglichen und tatsächlich erfolgten Eingriffe und den Biotoppotentialen nach Änderung des Bebauungsplans würde durch den Entfall der Stellplatzflächen östlich des Schönfelder Baches ohnehin eine wesentliche Verbesserung für die Belange des Umweltschutzes ergeben.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen aus der übergeordneten Landschaftsplanung und der Verbesserung der freiraumbezogenen Situation im Plangebiet.

5.4.1 Baumpflanzung auf Stellplatzflächen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen und in der mit "St" gekennzeichneten Fläche sind je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorrangig sind Bäume gemäß Artenliste zu verwenden. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

Mit dieser Festsetzung wird die Umsetzung der aktuellen Stellplatzsatzung bezüglich der Baumpflanzungen explizit eingefordert. Es ist auf die Beachtung der weiteren Anforderungen an die Gestaltung der Stellplätze in §3 der Satzung vom 01.03.2004 für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen und mit mehr als 1.000 m² Fläche hinzuweisen.

Mit Umsetzung der Baumpflanzung je 6 ebenerdig angeordneten Stellplätzen ergibt sich aus der Flächenfestsetzung "St" Stellplatzfläche ein Zuwachs von bis zu 20 Bäumen (115 Stellplätze / 6 = 20).

Die Überschirmung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen führt zu einer Verminderung der Wärmereflektion und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.4.2 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen

Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfußenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Die Umsetzung der Festsetzung bedeutet eine teilweise Entsiegelung der bisher vollflächig asphaltierten rückwärtigen Stellplatzflächen. Aus betrieblichen Gründen können jedoch nur die Stellplätze, nicht die Fahrgassen mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt werden. Gegenüber dem Bestand werden 1.437 m² Fläche teilentsiegelt (115 Stellplätze x 12,5 m²).

Die Teilentsiegelung der asphaltierten Flächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch verminderte Überwärmung sowie zur verbesserten Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers.

Für die Versickerung von Regenwasser auf Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

5.4.3 Erhalt und Entwicklung Biotop Schönfelder Bach

Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §31 HeNatG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfelder Baches einschließlich des Baumbestandes sowie der Wiederherstellung des natürlichen Uferprofils.

Mit der Festsetzung soll das Schutz- und Pflegeziel Nr. 10231 des Landschaftsplans für den Landschaftsraum Nr. 159 "Park Schönfeld mit Randbereichen" umgesetzt werden:

- "Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnitts östlich der Frankfurter Straße. Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen, Ergänzung von Ufergehölzen"

Um die ungestörte Entwicklung des Ufersaumes und den Erhalt des geschützten

Baumbestandes zu gewährleisten, wird ein 5 m breiter Streifen entlang der Gewässerparzelle festgesetzt. Die vorhandene Böschungsmauer, die sich teilweise zu nah an dem geschützten Weidenbestand befindet, soll abgebrochen und durch ein natürliches Uferprofil ersetzt werden. Bei den Abbruchmaßnahmen muss ein ausreichender Baumschutz beachtet werden.

Mit Umsetzung der Maßnahme werden ca. 425 m² Asphaltfläche entsiegelt. Die Festsetzung sichert den Erhalt des Uferbiotops einschließlich des Baumbestandes und führt zu Verbesserungen bezüglich aller Naturraumpotentiale.

5.4.4 Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes (Festsetzung Nr. 9.2) angerechnet werden.

Es handelt sich um straßenbegleitende Baumstandorte an der Frankfurter und Raiffeisenstraße. Mit der Festsetzung wird das Entwicklungsziel des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan umgesetzt:

- "Aufwertung der Freiraumqualität von Quartierstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, Frankfurter und Raiffeisenstraße."

Durch die Festsetzung werden 10 standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

5.4.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Durch die Festsetzung werden 5 Laubbäume gesichert.

5.4.6 Dachbegrünung

Im Mischgebiet sind 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.

Das Parkhaus ist wegen seiner nicht überdachten und befahrbaren obersten Ebene von der Dachbegrünung ausgenommen.

Mit Umsetzung der Dachbegrünung werden bis zu 1.650 m² begrünte Dachfläche geschaffen. Die Dachbegrünung führt zur Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet.

5.4.7 Fassadenbegrünung

Die südöstliche und südwestliche Außenwandfläche des Parkhauses ist zu mindestens 50% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mit der Fassadenbegrünung soll die nachbarschaftlich verträgliche Eingliederung des Parkhauses unterstützt und der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht werden.

5.4.8 Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Im MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Damit soll in Ergänzung zu §8 HBO sichergestellt werden, dass die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen minimiert wird. Bei maximaler Bebauung des Plangebietes ergäbe sich ein Zuwachs von 1.560 m² begrünter Grundstücksfreiflächen.

Die Teilentsiegelung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas, verbesserter Oberflächenwasserrückhaltung, Vergrößerung der Vergetationsanteile und Lebensräume.

5.4.9 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Im MI ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Plandarstellung zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die gemäß Festsetzung 3.4 und Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume werden angerechnet.

Aus der Festsetzung ergeben sich für das Plangebiet insgesamt 36 Laubbäume, die jedoch durch bestehende Bäume im Bereich der Wohnbebauung sowie die anzurechnenden übrigen Pflanz- und Erhaltungsverpflichtungen (35 Laubbäume) abgedeckt werden.

5.4.10 Private Grünfläche

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Frankfurter Straße wird in Entsprechung zum Bebauungsplan von 1971 eine Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt, die jedoch in ihrem Umgriff der bestehenden Situation angepasst ist.

5.4.11 Pflanzliste

- Stellplätze:
- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Grünflächen und Grundstücksfreiflächen:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Salweide (*Salix caprea*)

- Ufergehölzsaum:
- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Erle (*Alnus glutinosa*, *A. incana*)
 - Silberweide (*Salix alba*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Schneebeere (*Symphoricarpos*)
 - Holunder (*Sambucus*)
 - Knöterich (*Polygonum*).

6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird zur Zeit ungenutztes innerstädtisches Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zugeführt, die Errichtung eines Parkhauses planungsrechtlich abgesichert und gebietsverträglich eingebunden und vorhandene Festsetzungen des Bebauungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand angepasst.

Die Firma Aukam Verpachtungen beabsichtigt auf einem Teilgrundstück ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen für Hotelgäste und Anlieger zu errichten. Ein Betrieb als öffentliches Parkhaus ist nicht vorgesehen.

Die Frage nach der Vermeidbarkeit des Eingriffs ist nicht relevant, da das Planungsziel diese innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren anders nicht umgesetzt werden kann und der Eingriff eine Verbesserung der ökologischen Situation nach sich zieht. Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist aus den gleichen Gründen nicht sinnvoll.

Alternativstandorte für die nachzuweisenden Stellplätze wurden bereits im Rahmen eines früheren Bebauungsplanverfahrens (Nr. I / 24) geprüft, konnten aber aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Der geplante Standort ist den alternativen Standorten in Hinblick auf die hotelnahe Lage und als Pilotprojekt zur Reaktivierung der Gewerbebranche vorzuziehen.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird folgende Ergebnisse haben:

- Bau eines Parkhauses mit 350 Stellplätzen, Entfall des provisorischen Parkplatzes mit 241 Stellplätzen
- Verringerung der überbaubaren Fläche im Plangebiet um rund 2.500 m²
- Zuwachs der zulässigen Geschossfläche im Plangebiet um ca. 960 m²
- Reduktion der versiegelten und teilversiegelten Flächen um ca. 1.335 m², Reduktion des Versiegelungsgrades von 78% auf 71%
- Herstellung von Dachbegrünung auf 50% der Dächer von Neubauten
- Wiederherstellung eines natürlichen Uferprofils im Bereich Schönfelder Bach.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in gutem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

7.1 Flächenbilanz

Nutzung	Festsetzung		Grundstücksfläche ca. m2	Flächenanteil %	vorhandene Bebauung *	überbaubare Fläche **	Geschossfläche *** ca. m2
	GRZ	GFZ					
Bebauungsplan 1971 (Teilbereich)							
Grünflächen			2.597	12			
Mischgebiet	0,6	0,8	18.611	88	7.838	10.910	14.890
Summen			21.208	100	7.838	10.910	14.890
Bebauungsplan 1. Änderung							
Grünflächen			1.973	11			
Verkehrsflächen			225	1			
Mischgebiet	0,6	1,2	15.757	88	3.818	8.416	15.847
davon Wohnen			5.006		1.835	3.004	6.007
davon Gewerbe			10.751		1.983	3.280	9.840
davon Parkhaus						2.132	
Summen			17.955	100	3.818	8.416	15.847

* ohne versiegelte Flächen

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

*** mögliche maximale Geschossfläche

Bodennutzung	Bestand m2	Planung m2 *
Bebaute Flächen	3.818	8.416
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	8.449	2.861
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Dränpflaster)	1.778	1.437
Grünflächen	3.910	5.242
Gesamtfläche	17.955	17.955

* mögliche Maximalwerte

7.2 Bodenordnung

Für die mittelfristig geplante Anlage eines beidseitigen Radweges in der Raiffeisenstraße muss ein 3 m breiter Streifen (225 m²) des in Privateigentum befindlichen Flurstücks 19/5 durch die Stadt Kassel erworben werden.

7.3 Überschlägig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans folgende Kosten:

Grunderwerb private Grundstücksfläche für Radweg Raiffeisenstraße:

225 m² x 175 € (Mittelwert gemäß Bodenrichtwertkarte Stadt Kassel für gemischte Bauflächen 55 - 280€ / m²) = 39.375 €

8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
26.02.2008	Vorstellung der Objektplanung Parkhaus im Ortsbeirat Süd
29.02.-07.03.2008	frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den

(Stadt Kassel)

(Köpping Architektur+Planung)