

Bebauungsplan Nr. I / 29 - 1. Änderung

"Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße / Heckerswiesenstraße"

Begründung • 01.11.2010



Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/29
1. Änderung
"Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße /
Heckerswiesenstraße"

Stand: 01.11.2010

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
2.5	Vorprüfung der UVP-Pflicht	12
3	Städtebauliche Situation	
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	14
3.2	Erschließung und Verkehr	19
3.3	Naturraum	21
	Bestandsplan	27
4	Planungsziele	
4.1	Projektplanung Hotel	29
4.2	Stadtentwicklung und Städtebau	33
4.3	Erschließung und Verkehr	34
4.4	Landschaftsplanerisches Zielkonzept	35
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	37
5.2	Stellplätze und Verkehrsflächen	38
5.3	Immissionsschutz	39
5.4	Werbeanlagen	40
5.5	Einfriedungen	40
5.6	Landschaftsplanerische Festsetzungen	41
6	Gesamtabwägung	45
7	Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
7.1	Flächenbilanz	46
7.2	Bodenordnung	47
7.3	Kosten	47
8	Verfahrensübersicht	47
Anlagen		
(1)	Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/2, Göttingen 30.09.2009	

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 dem nördlichen Grundstücksteil ein Hotel mit 392 Betten, einem Hotelrestaurant und Konferenzräumen zu errichten. Daran soll sich eine ca. 1.560 m² große Grünfläche anschließen, die als Parkanlage für das Hotel gestaltet werden soll.

Im südlichen Grundstücksteil ist die Fläche für ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen angeordnet, das mittlerweile auf Grundlage von §33 Abs. 1 BauGB nach der 1. Offenlegung des Bebauungsplans errichtet wurde. Das Parkhaus nimmt die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Hotels La Strada 2006/2007 nachzuweisenden Stellplätze auf, die zuvor provisorisch auf dem Grundstück untergebracht waren. Ein Betrieb als öffentliches Parkhaus ist nicht vorgesehen.

Ziel der Planung ist es,

- das zur Zeit ungenutzte innerstädtische Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zuzuführen,
- die Errichtung eines Hotels und Parkhauses planungsrechtlich abzusichern und gebietsverträglich 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. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Das geplante Hotel überschreitet jedoch mit 392 Betten den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr). In Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ergibt sich daraus

die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Die Vorprüfung unter Punkt 2.5 hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. 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.

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 (2007), Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet eine Grünfläche an sowie die Gewässerfläche des Schönfelder Baches.

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 Tier-

wanderwege eingetragen.

2.1.5 Gesamtverkehrsplan GVP (ZRK 2002)/Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005)

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße werden für die Frankfurter Straße eine Belastung von 26.000 Kfz/24h und für die Straße "Am Auestadion" 40.000 Kfz/24h werktäglich in 2004 angegeben.

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 §30 BNatSchG 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.

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/2 vom 30.09.2009, Akustikbüro Göttingen (1)

Mit dem Gutachten wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung infolge der geplanten Nutzungsänderung des neu errichteten Parkhauses durch den Besucherverkehr eines geplanten Hotels in der Raiffeisenstraße 1 mit 392 Betten untersucht. Die Untersuchung ist eine Überarbeitung des Gutachtens Nr. 07438/1 vom 14.03.2008, das sich mit der Nutzung des Parkhauses durch den Besucherverkehr des Hotels La Strada befasste.

Folgende Rahmenbedingungen zum Betrieb des Parkhauses wurden angenommen:

- 350 Stellplätze im Parkhaus
- davon 217 Stellplätze dem Hotel La Strada zugeordnet; Tagungshotel mit 700 Betten, davon anteilig 446 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus
- davon 133 Stellplätze dem geplanten Hotel in der Raiffeisenstraße 1 zuge-

ordnet; 392 Betten, davon anteilig 320 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus

- Nutzung des Saales im Hotel La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste
- 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde werden durch den Besucherverkehr des Hotels La Strada verursacht (in Abweichung von der Parkplatzlärmmstudie 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.

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 Park-Bewegungen wurden wie folgt berechnet:

- Tag: $446 + 320 \text{ Betten} \times 0,07 = 53,6$ je Stunde
- Nacht: $320 \text{ Betten} \times 0,06 + 5$ (gemäß Zählung) = 24,2 in der lautesten Nachtstunde.

Die gewerbliche Vorbelastung für die Nachtzeit wurde am 26.08.2009 zwischen 23:00 und 24:00 Uhr gemessen. Es wurden folgende Mittelungspegel ermittelt:

- Heckerswiesenstraße 15: L_{AFeq} 45,5 dB, L_{AF95} 41,0 dB
- Heckerswiesenstraße 1: L_{AFeq} 48,7 dB, L_{AF95} 40,7 dB

Für den Emissionsansatz errechnen sich Schallleistungspegel in den Parketagen zur Tagzeit zwischen 80,3 und 85,1 dB bei Bewegungshäufigkeiten zwischen 13,4

und 53,6 N/h.

Die Schalleistungspegel der Außenbauteile liegen danach zwischen 72,0 und 84,1 dB.

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

- Tag: $L'_{Wr,h} = 65,0$ dB(A), Nacht: $L'_{Wr,N std} = 61,5$ dB(A).

Die Stellplätze des geplanten Hotels im Außenbereich nördlich des Parkhauses werden einschließlich Zufahrt mit folgendem stundenbezogenen Schalleistungspegel zur Tagzeit berücksichtigt:

- Zufahrt: $L'_{Wr,h,tags} = 57,7$ dB(A), Parkplatz: $L_{W,Parcken,tags} = 74$ dB(A).

Mit einer Bewegungshäufigkeit von 0,06 B/h ergeben sich nachts jeweils 0,67 dB niedrigere Pegel.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Hotels La Strada wird mit folgendem stundenbezogenen Schalleistungspegel zur Tagzeit berücksichtigt:

- $L'_{Wr,h,tags} = 60,2$ dB(A).

Für die Immissionsorte IP 1-13 ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Tag: $L_{r Tag}$ zwischen 48,4 und 49,9 dB (A)
- Nacht: $L_{r Nacht}$ zwischen 44,8 und 46,3 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte werden in der Nachtzeit ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in der Nachtzeit um maximal 1,3 dB(A) überschritten. Tags werden die Richtwerte um mindestens 10,1 dB unterschritten.

Bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen werden die Mindestabstände für "Türenschlagen Pkw" im Mischgebiet (unter Berücksichtigung der bereits schalldicht geschlossenen Südost-Ecke des Parkhauses) eingehalten.

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

- Schalldichte Einhausung der Südfassade auf der gesamten Länge mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB, Höhe bis 2 m über der obersten Fahrbahn.

Die Ostfassade des Parkhauses ist bereits auf 16 m Länge schalldicht eingehaust, ebenso die Südfassade auf einer Länge von 25 m.

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

2.4.2 Hubschrauberlandeplatz

Durch den östlich liegenden Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Park Schönfeld kann es zu kurzzeitigen erhöhten Lärmbelastungen durch landende

und startende Hubschrauber kommen.

2.4.3 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder 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

2.4.4 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 ist ein Grundwasserschadensfall, verursacht durch eine Autolackiererei in der Raiffeisenstraße 9, bekannt. 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 Heckerswiesenstraße 4 stattgefunden hat. Für diese Maßnahme wurden mehrere Grundwassermessstellen eingerichtet.

2.4.5 Grundwassermessstelle

Im Bereich der nördlichen Ecke des Flurstücks 19/5 am Schönfelder Bach - ca. 20 m südlich der Frankfurter Straße - liegt die Grundwassermessstelle 4186. Diese Grundwassermessstelle ist unbedingt zu erhalten.

2.4.6 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.

2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/29 zur 2. Offenlegung wird ein Hotel mit 392 Betten ermöglicht. Das Vorhaben überschreitet damit den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr).

In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen.

2.5.1 Merkmale des Vorhabens

- Größe: Das geplante Hotel hat 392 Betten und maximal 12.000 m² Geschossfläche BGF auf 5 Vollgeschossen.
- Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale: Durch das Vorhaben werden 439 m² Boden zusätzlich versiegelt, 1.578 m² begrünte Dachfläche geschaffen und 5 Laubbäume angepflanzt.
- Abfallerzeugung: Es werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle in unerheblichen Mengen erzeugt, die regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Umweltverschmutzung und Belästigungen: werden durch Gebäudeheizung, Lüftung sowie An- und Abfahrten der Gäste verursacht. Es sind 168 notwendige Stellplätze erforderlich, von denen 133 im Parkhaus und 35 ebenerdig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der An- und Abfahrverkehr der

Hotelgäste verursacht im Parkhaus tags 22,4 und in der lautesten Nachtstunde 19,2 Parkbewegungen je Stunde. Die Lärmemissionen wurden gutachterlich überprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmbelastungen der Nachbarschaft festgesetzt. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen werden die Grenzwerte gemäß TA-Lärm zur Nachtzeit eingehalten und tags um mindestens 10 dB unterschritten.

- Unfallrisiko: keine gefährlichen Stoffe oder Technologien vorhanden.

Das Vorhaben weist keine erheblichen umweltunverträglichen Merkmale auf.

2.5.2 Standort des Vorhabens

- Nutzungskriterien: Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen, ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen und auf etwa der Hälfte der Fläche Gebäudeleerstand und ehemalige Kfz-Abstellflächen. Dieser Bereich wurde bis 2006 durch Autohandel und -werkstätten genutzt und ist zur Zeit eine Abstellfläche für Baugeräte und -stoffe. Die bestehende Nutzungsqualität des Standortes ist gering zu bewerten.
- Qualitätskriterien: Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind wegen dem hohen Anteil an versiegelten Flächen (72%), der überwiegend strukturarmen Vegetationsflächen und der inhomogenen, gewerbelastigen Bebauung niedrig zu bewerten.

Eine Ausnahme bildet der Ufergehölzsaum entlang des Schönfelder Baches, der als Biotop gemäß §30 BNatSchG geschützt ist und für die Naturraumpotenziale von großer Bedeutung ist, jedoch nur zu einem geringen Flächenanteil im Geltungsbereich liegt.

- Schutzkriterien: Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

2.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Eine weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche mit gering einzustufender Qualität der Nutzung und Naturraumpotenziale wird durch ein Vorhaben ohne erhebliche umweltunverträgliche Merkmale bebaut. Der bezüglich der Naturraumpotenziale hoch einzustufende Ufergehölzsaum wird von den Auswirkungen des Vorhabens nicht berührt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter können daher als umweltunerheblich eingestuft werden.

2.5.4 Bewertung der Vorprüfung

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.1.1 Gewerbefläche Raiffeisenstraße 1

Die Grundstücke Raiffeisenstraße 1 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 Verkaufsflächen 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. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile abgerissen.



Gebäudeleerstand Raiffeisenstraße 1



Rückwärtige Freiflächen Raiffeisenstr. 1

3.1.2 Parkhaus Raiffeisenstraße

Das im südlichen Grundstücksteil geplante Parkhaus wurde mittlerweile auf Grundlage von §33 Abs. 1 BauGB nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.-11.07.2008 errichtet.

Es nimmt u. a. 217 notwendige Stellplätze des gegenüber liegenden Hotels La Strada auf, die vor Errichtung des Parkhauses teilweise provisorisch auf dem Grundstück untergebracht waren. Das Hotel La Strada wurde 2006 um 170 auf 700 Betten und einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen erweitert. Die

notwendigen Stellplätze des Hotels La Strada berechnen sich wie folgt:

Stellplatznachweis Hotel La Strada			
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		124
	Parkhaus Raiffeisenstraße 5		217

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf zur 1. Offenlegung sind in der Tiefgarage des Hotels La Strada 124 statt 100 Stellplätze anzurechnen, da auf den geplanten Einbau einer Bowlingbahn im Bereich der Tiefgarage verzichtet wurde, durch den vorhandene Stellplätze in der Tiefgarage entfallen wären.

Die ursprünglich 241 dem Parkhaus zugeordneten und durch Baulast gesicherten notwendigen Stellplätze des Hotels La Strada reduzieren sich aus diesem Grund um 24 auf 217 notwendige Stellplätze. Die Baulast muss entsprechend geändert werden.

Das Parkhaus wurde als halbgeschossig versetzter Baukörper mit jeweils 4 Parkbenen ausgeführt. Das Gebäude ist ein offene Großgarage in System-Stahlbauweise. 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 erfolgt von der Raiffeisenstraße aus und wird durch eine Schranke mit Parkausweisbewirtschaftung gesteuert. Zur Zeit werden die 350 Stellplätze des Parkhauses den im folgenden aufgeführten Nutzungen zugeordnet:

Zuordnung der Stellplätze Parkhaus Raiffeisenstraße, Bestand	
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

Die ursprünglich geplante Vermietung von Stellplätzen an Anlieger der Raiffeisenstraße wurde nicht umgesetzt.



Parkhaus Raiffeisenstraße



Parkhaus Raiffeisenstraße, Zufahrt

3.1.3 Wohnen Heckerswiesenstraße 1-15

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

3.1.4 Nachbarschaft

Hotel La Strada (Aukam GmbH) Raiffeisenstraße 10

Das Hotel umfasst nach der letzten Erweiterung 2006 einschließlich Boarding-House 364 Hotelzimmer und -appartements (700 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 Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistung) ab. Die Baukörperstruktur entspricht einer rudimentär geschlossenen, fluchtenden Randbebauung in kleinteiligem Format mit 2- bis 4-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die vereinzelt durch größere Baukörper 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 Stra-

Benseite hat keine stadträumliche Beziehung zur Frankfurter Straße.

3.1.5 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 (Autobahzubringer "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

Im Bestand sind nach Geschäftsaufgabe des Autohauses auf den Grundstücken Raiffeisenstraße 1-3 zur Zeit keine Stellplätze nachzuweisen.

Das Parkhaus Raiffeisenstraße umfasst 350 Stellplätze, davon zur Zeit 241 durch Baulast gesicherte Stellplätze für das gegenüberliegende Hotels La Strada.

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.

3.2.4 Fuß- und Radverkehr

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

Die hoch verkehrsbelastete Frankfurter Straße und der Autobahnezubringer "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. Über das Grundstück 20/1 verlaufen Fernwärmeleitungen zur Versorgung von Teilen der Wohnbebauung an der Heckerswieser Straße. Der Verlauf dieser Versorgungsleitungen über Privatgrundstücke sollte durch Leitungsrecht gesichert werden. Allgemein dürfen die Versorgungsleitungen weder überbaut noch bepflanzt werden. 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 eine Böschungsmauer, die zwischen dem neuerrichteten Parkhaus 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. 1/3 Länge der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Böschungsmauer in Höhen bis zu 2,5 m aufgefangen. Die deutlich zu nahe an den Standorten der bachbegleitenden Bäume stehenden Betonelemente wurden im Zuge einer Uferrenaturierung im Bereich des Parkhauses bereits entfernt. Ein natürliches bzw. renaturiertes Uferprofil des Schönfelder Baches ist bis auf den mittleren Teilbereich der örtlichen Plangebietsgrenze vorhanden.

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

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.

Bodennutzung	Fläche m2	Anteil %
Gebäude Bestand einschließlich Parkhaus	5.589	31
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	7.287	41
Rasenflächen	3.531	20
Hausgärten	1.235	7
Hecken und Ufergehölze	313	2
Gesamtfläche	17.955	100

Bewertung

- An den noch vorhandenen natürlichen Uferböschungen des Schönfelder Baches sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden (313 m2, hohe Bewertung)
- Auf Rasen- und Hausgartenflächen sowie teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (4.766 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 72% des Plangebietes. Zusätzlich wurde die natürliche Bodenschichtung durch die großflächige Auffüllung im Bereich des Betriebsgeländes gestört (12.876 m2, geringe Bewertung).

3.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den nicht oder teilversiegelten Flächen (5.079 m2, 28% 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)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert (12.876 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 Überschirmung.

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 teil-

weise 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 aufgeführt.

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 (12.876 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 stadtoökologischen 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 stadttökologischer 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. 1/3 Länge der östlichen Plangrenze verläuft eine Böschungsmauer. Ein natürliches bzw. renaturiertes Uferprofil des Schönfelder Baches ist außer im mittleren Teilbereich 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. Diese Ziele wurden teilweise durch eine Uferrenaturierung im Bereich des Parkhauses umgesetzt.

Im Plangebiet gilt z. Zt. die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 19.05.2008.

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 stadttökologische Bedeutung, insbesondere für die Habitatvernetzung geschützter Fledermausarten, und sind gemäß §30 BNatSchG geschützt (hohe Bewertung)
- Die übrigen Vegetationsflächen sind überwiegend strukturarme Rasen- und

Hausgartenflächen (4.766 m², mittlere Bewertung)

- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (12.876 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.

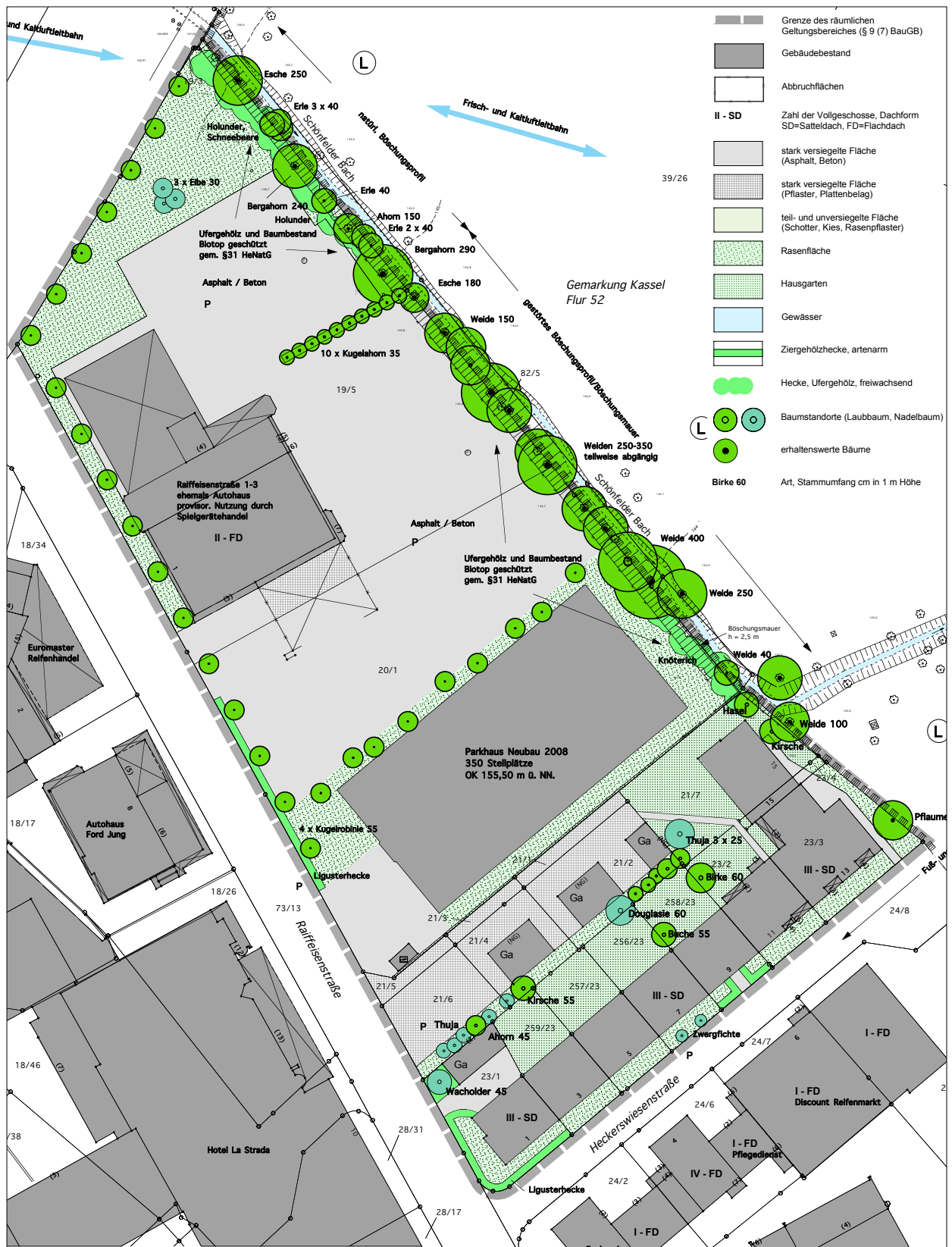
Das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses weist zur Zeit nur Restbestände der Bebauung aus den 1970er-Jahren auf. Die große versiegelte Hoffläche im rückwärtigen Bereich und ihre gegenwärtige Nutzung als Abstellplatz für Lagermaterial eines Spielgeräteherstellers sind suboptimal.

Das neu errichtete Parkhaus an der Raiffeisenstraße weist geringe gestalterische Qualitäten auf. Es steht nicht in maßstäblichem Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung.

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 gese-



Bestand 2009

hen 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 Karlssaue 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 (72%), 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 §30 BNatSchG geschützt ist und für die Naturraumpotentiale von großer Bedeutung ist, jedoch nur zu einem geringen Flächenanteil im Geltungsbereich liegt.

4 Planungsziele

4.1 Projektplanung Hotel

Auf dem an der Frankfurter Straße gelegenen Grundstück 19/5 beabsichtigt die Firma Aukam, ein 5-geschossiges Hotel mit 392 Betten, einem Hotelrestaurant und Konferenzräumen auf zusammen ca. 11.670 m² BGF zu errichten. Daran soll sich eine ca. 1.560 m² große Grünfläche anschließen, die als Parkanlage für das Hotel gestaltet wird. Das geplante Hotel soll das gegenüber bestehende Hotel La Strada im preisgünstigeren Angebotssektor ergänzen.

Das Hotel erhält eine markante Gebäudefigur mit einem geschlossenen Innenhof, die zum Grünzug des Schönfelder Baches ausreichend Abstand einhält und zur Frankfurter Straße einen großzügigen bepflanzten Grünstreifen zulässt. Der Gebäudezugang liegt seitlich versetzt in der Raiffeisenstraße. Daneben befindet sich eine Zufahrt für die Anlieferung.

Die notwendigen Stellplätze des Hotels berechnen sich wie folgt:

Stellplatznachweis Hotel, Planung			
Bereich	NE	Schlüssel	Stellplätze
Hotel	392 Betten	1/4	98
Hotelrestaurant	205 m ²	1/15	14
Bürofläche	355 m ²	1/35	10
Konferenzräume	464 Pers.	1/10	46
Summe notwendige Stellplätze			168
davon:	Parkhaus Raiffeisenstraße 5		133
	Stellplätze auf dem Grundstück		35

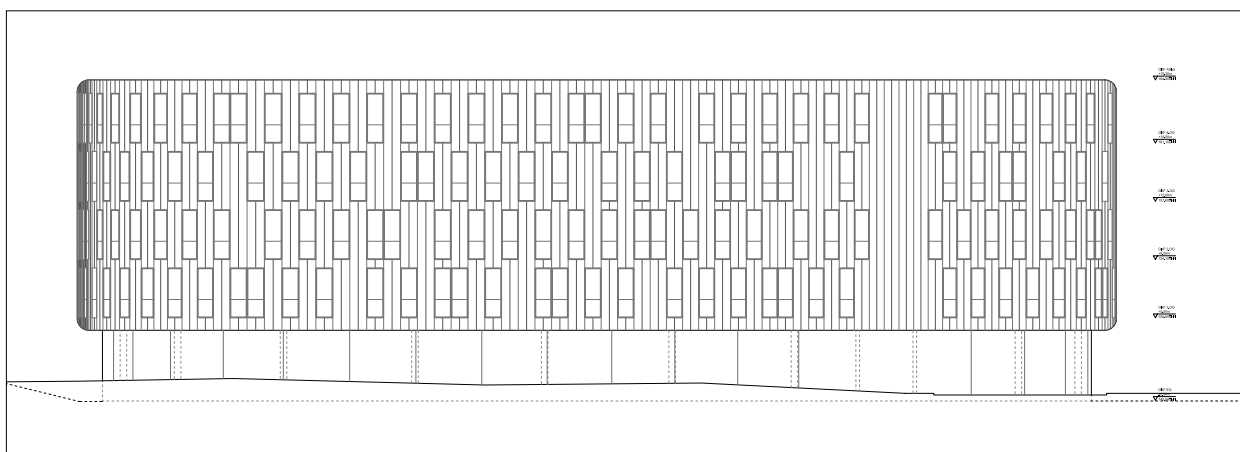
Die zwischen dem Hotel und dem 2008 errichteten Parkhaus geplante Grünfläche soll als 'Hotelpark' gestaltet werden, d. h. als Aufenthalts- und Erholungsfläche, die den 'grünen Mittelpunkt' der Hotelanlagen auf beiden Seiten der Raiffeisenstraße bilden soll. Der Park entsteht auf einer bisher vollversiegelten Asphaltfläche und soll großzügig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt werden. Zur Umsetzung des Bauvorhabens muss das leerstehende Gebäude des ehemaligen Autohandelsbetriebes abgerissen und vorhandene Asphaltflächen in großem Umfang entsiegelt werden.



Hotel, Lageplan • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Grundriss Erdgeschoss • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Ansicht • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Grundriss Obergeschoss • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Schnitt • Planung: Bieling und Partner Architekten, 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 der Bauvorhaben Parkhaus und Hotel

Das mittlerweile errichtete Parkhaus sichert die für das gegenüberliegende bestehende Hotel La Strada und das geplante 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.

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

Die gebietsverträgliche Einbindung des Parkhauses wird insbesondere in Hinblick auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung und die Beeinträchtigung des Stadt-/Landschaftsbildes gewährleistet. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden beim Neubau umgesetzt sowie die Abstände, Maximalhöhen und die Abschirmung durch Begrünung eingehalten.

An Stelle der bisher über die gesamten Grundstücksflächen verteilten Baumassen und großflächigen Bodenversiegelungen wird mit dem geplanten Hotel die Bau-masse an der Frankfurter Straße als Straßenraumfassung und Immissionsabschirmung konzentriert und zugleich eine Grünfläche zwischen den Gebäudekomplexen geschaffen.

4.2.2 Reaktivierung ungenutzter innerstädtischer Grundstücksflächen

Das Gelände des ehemaligen Autohauses wird zur Zeit nicht bzw. durch Lagerung von Spielgeräten nicht adäquat genutzt. Nach der Errichtung des Parkhauses 2008 kann mit dem geplanten Hotel und der Grünfläche das Gelände vollständig reaktiviert und in seiner Wertigkeit bezüglich der städtebaulichen Nutzung deutlich verbessert werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird ausgeschlossen, dass das Gebiet Raiffeisenstraße / Knorrstraße durch die Nachnutzung eine qualitative oder strukturelle Verschlechterung erfährt. Die erkennbar vorhandenen freiflächenplanerischen Defizite können in diesem Rahmen behoben 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 aktuellen 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.

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

Im Parkhaus mit 350 Stellplätzen werden 217 notwendige Stellplätze des Hotels La Strada und 133 notwendige Stellplätze des geplanten Hotels nachgewiesen.

Aufgrund des Verzichts auf den Bau einer Bowlingbahn im Untergeschoss des Hotels La Strada verringert sich die Zahl der verbleibenden notwendigen Stellplätze im Parkhaus von 241 auf 217. Die Absicherung durch Baulast muss entsprechend geändert werden.

Auf die 25 zusätzlichen Stellplätze für das Hotel La Strada zur Verringerung des Suchverkehrs im Parkhaus wird zugunsten notwendiger Stellplätze für das geplante Hotel Raiffeisenstraße 1 verzichtet, ebenso auf die ursprünglich geplanten 20 Mietstellplätze für Anwohner, deren Vermietung nicht umgesetzt wurde.

Die 64 für zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 vorgehaltenen Stellplätze entfallen, da statt dem Baufenster im Mischgebiet an dieser Stelle eine private Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden soll.

Die für Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 zur Verfügung stehenden großflächigen Stellplatzflächen "St" entfallen zugunsten des Baufensters A. Von den 168 notwendigen Stellplätze des geplanten Hotels an dieser Stelle werden 133 dem Parkhaus zugeordnet. Die restlichen 35 Stellplätze sollen ebenerdig im rückwärtigen Bereich zwischen Parkhaus und geplantem Hotel angeordnet werden.

Zuordnung Stellplätze Parkhaus Raiffeisenstraße, Bestand u. Planung		
Bereich	Stellplätze	
	Bestand	Planung
Hotel La Strada, notwendige Stellplätze	241	217
Hotel La Strada, zusätzliches Stellplatzangebot für Auslastungsspitzen und zur Verringerung des Suchverkehrs im Parkhaus	25	
Zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 (3025 m ² HNF / 50 m ² je Stellplatz), notwendige Stellplätze	64	
Miet-Stellplätze zur Nutzung durch Anlieger	20	
Geplantes Hotel Raiffeisenstraße 1, notw. Stellplätze		133
Summe Stellplätze	350	350

Gegenüber dem Entwurf zur 1. Offenlegung verringert sich die Belastung des Quartiers mit Stellplätzen, da die notwendigen Stellplätze einer zunächst noch offenen Nachnutzung des Autohandelsbetriebes, die auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 nachzuweisen gewesen wären (ca. 50), nun auf die o. g. 35 Stellplätze für das geplante Hotel begrenzt sind.

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 Festsetzung 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.

Schaffung von Grün- und Erholungsflächen.

Abschirmung des Quartiers von Immissionen der Frankfurter Straße.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

MI Mischgebiet: GRZ 0,6 - GFZ 1,2 - g

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

Ein Hotel der geplanten Größe (392 Betten) ist mit der Festsetzung als Mischgebiet nach §6 BauNVO verträglich. Gegenüber der Wohnnutzungen im vorhandenen Mischgebiet gehen von dem geplanten Hotel keine wesentlichen Störungen aus. Wie oben dargelegt, entsteht gegenüber der bisher zulässigen Situation kein zusätzlicher An- und Abfahrverkehr. Andere betriebsbedingte Emissionen des Hotels sind eher geringer als bei dem früher vorhandenen Autohandels- und werkstättenbetrieb.

Ein auf das geplante Hotel zugeschnittenes Sondergebiet wird nicht festgesetzt, da auch eine Mischnutzung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe an diesem Standort begrüßenswert wäre für den Fall, dass das Projekt nicht verwirklicht wird.

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 Niederzwehren 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: V - BGF_{max} 12.000 m² - OK 165,50 m ü. NN.

Das nördlich entstehende Baufenster orientiert sich in seiner Lage und Größe ungefähr an dem geplanten Bauvorhaben sowie an einer städtebaulich wünschens-

werten Anordnung. Der Abstand zur Gewässerparzelle Schönfelder Bach wird auf mindestens 10 m festgesetzt. Zur Umgrenzung der Fläche für das Parkhaus wird im Mittel ein Abstand von 35 m eingehalten.

Es werden maximal 5 Vollgeschosse in diesem Baufenster zugelassen. Dies erscheint städtebaulich dem angrenzenden Straßenraum der Frankfurter Straße angemessen. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von OK 165,50 m ü. NN. festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 19,50 m bezogen auf die Bezugshöhe 146,0 m ü. NN.

Die Geschossfläche (BGF) wird auf insgesamt 12.000 m² begrenzt. Damit soll die Bebauungsdichte im Baufenster A begrenzt werden. Die zulässige GFZ von 1.2 wird damit - gerechnet auf die Fläche der Flurstücke 19/5 und 20 - eingehalten.

Baufenster B: III

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 217 notwendige Stellplätze des Hotels La Strada und 133 notwendige Stellplätze des geplanten Hotels Raiffeisenstraße 1 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 Stellplätze - St

Im Mischgebiet wird zwischen Parkhaus und geplantem Hotel eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Sie kann 35 der 168 notwendigen Stellplätze des geplanten Hotels Raiffeisenstraße 1 aufnehmen. Die umfangreichen Flächenfestsetzungen für Stellplätze im noch rechtsgültigen Bebauungsplan von 1971 entfallen einschließlich der Stellplatzfläche östlich des Schönfelder Baches.

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

Aktiver Schallschutz Parkhaus

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 die im Gutachten vorgeschlagene Schallschutzmaßnahme (Schalldichte Ausführung der südlichen Parkhaus-Außenwand) in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Passiver Schallschutz Baufenster A

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße wird für die Frankfurter Straße eine Belastung von 26.000 Kfz/24h werktäglich in 2004 angegeben (siehe 2.1.5). Im Mischgebiet Baufenster A werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Straßenverkehrslärm zum Teil wesentlich überschritten.

Für Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen daher bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. $R'_{w, res}$, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

5.4 Werbeanlagen

Um das Stadtbild im Plangebiet und die faunistischen Lebensräume im Grünzug Schönfelder Bach und dem Park zu sichern, wird der Anordnung von Werbeanlagen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein stadtgestalterisch verträglicher Rahmen gegeben.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) sind in der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Schönfelder Baches sowie auf der Grünfläche an der Frankfurter Straße nicht zulässig.

Damit soll Abstand zwischen eingezäunter Bebauung und dem Grünzug des Schönfelder Baches geschaffen und der offene Übergang zum Park betont wer-

den. Die Grünfläche entlang der Frankfurter Straße soll ihre offene stadtgestalterische Wirkung beibehalten.

5.6 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.

5.6.1 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen

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

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.

5.6.2 Erhalt und Entwicklung Biotop Schönfelder Bach

Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §30 BNatSchG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfel-

der 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.

5.6.3 Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes 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."

5.6.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

5.6.5 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 1.470 m² begrünte Dachfläche geschaffen. Die Dachbegrünung führt zur Verbesserung des Kleinklimas und der

Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet.

5.6.6 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.

5.6.7 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, Schotterrassen. 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.

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

5.6.8 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Im MI ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- und großkroniger Laubbaum standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Plandarstellung zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume können darauf angerechnet werden.

Aus der Festsetzung ergeben sich für das Plangebiet insgesamt 27 Laubbäume, die jedoch durch bestehende Bäume im Bereich der Wohnbebauung sowie die anzurechnenden übrigen Pflanz- und Erhaltungsverpflichtungen abgedeckt werden.

5.6.9 Private Grünflächen

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.

Im mittleren Teil des Plangebiets wird eine 1.560 m² große private Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Diese Grünfläche soll als 'Hotelpark' gestaltet werden, d. h. als Aufenthalts- und Erholungsfläche, die den 'grünen Mittelpunkt' der Hotelanlagen auf beiden Seiten der Raiffeisenstraße bilden soll. Der Park entsteht auf einer bisher vollversiegelten Asphaltfläche und soll großzügig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt werden.

5.6.10 Pflanzliste (Pflanzvorschlag standortgerechter Arten, nicht abschließend)

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*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus*).

6 Gesamtabwägung

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

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.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird folgende Ergebnisse haben:

- Bau eines Hotels mit 392 Betten, Abbruch von ca. 1.600 m² Gebäudeleerstand
- Verringerung der überbaubaren Fläche im Plangebiet um ca. 2.250 m²
- Zuwachs der zulässigen Geschossfläche im Plangebiet um ca. 3.100 m²
- Reduktion der Bodenversiegelung um ca. 2.300 m², Reduktion des Versiegelungsgrades von 72% auf 59%
- 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		Fläche ca. m2	Flächen- anteil %	vorhandene Bebauung *	überbaubare Fläche **	Geschossflä- che ***
	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			3.295	18			
Verkehrsflächen			225	1			
Mischgebiet	0,6	1,2	14.435	80			
davon Bereich A			9.424		1.624	3.524	12.000
davon Parkhaus					2.130	2.130	
davon Bereich B			5.011		1.835	3.007	6.013
Summen			17.955	99	5.589	8.661	18.013

* ohne versiegelte Flächen

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

*** mögliche maximale Geschossfläche

Bodennutzung	Bestand m2	Planung m2 *
Bebaute Flächen	5.589	8.661
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflä- chen, Plattenbeläge, Pflaster)	7.287	1.885
Vegetationsflächen	5.079	7.409
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 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans folgende Kosten:

Grunderwerb private Grundstücksfläche für Radweg Raiffeisenstraße:

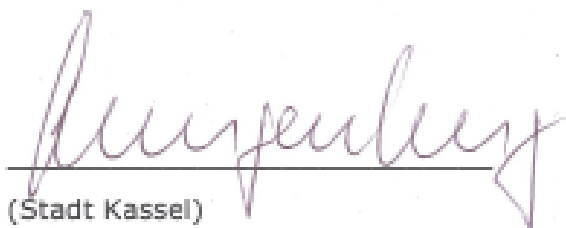
225 m² x 175 € (Mittelwert gemäß Bodenrichtwertkarte Stadt Kassel für gemischte Bauflächen 55 - 280€ / m²) = 39.375 €

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
25.03.2008	Vorstellung des Bebauungsplans (Entwurf) im Ortsbeirat Süd
09.06.-11.07.2008	Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Offenlegung)
09.11.-11.12.2009	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlegung)

aufgestellt:

Kassel, den 14.11.10


(Stadt Kassel)


(Köpping Architektur+Planung)