

**STADT KASSEL**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN II / 34  
"STERNBERGSTRASSE"**

**BEGRÜNDUNG  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTS-  
PLANERISCHEN FACHBEITRAG**

**20.02.2001**

**IM AUFTRAG DES VERFAHRENSTRÄGERS**

**DR.-ING. HANS-HELMUT NOLTE STÄDTEBAUARCHITEKT  
KIRCHWEG 78 34119 KASSEL TEL / FAX 0561 - 18833**

# INHALT

- 0      **Anlaß der Planung**
  
- 1      **Lage und räumlicher Geltungsbereich**
  - 1.1     Bezeichnung der Blöcke, Flurstücke, Flächengrößen
  
- 2      **Rechtsverhältnisse**
  - 2.1     Regionaler Raumordnungsplan
  - 2.2     Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Zweckverband Raum Kassel
    - 2.2.1    Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Teil "Zentren"
    - 2.2.2    Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Teil "Verkehr"
  - 2.3     Flächennutzungsplan
  - 2.4     Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Kassel
  - 2.5     Generalverkehrsplan
  - 2.6     Bebauungspläne
  - 2.7     Satzungen
    - 2.7.1    Stellplatzsatzung
    - 2.7.2    Baumschutzsatzung
    - 2.7.3    Außenbereichssatzung
    - 2.7.4    Fluchtlinienplan
  - 2.8     Vorgezogene Bürgerbeteiligung
  
- 3      **Heutige Situation**
  - 3.1     Das Plangebiet und seine Umgebung
  - 3.2     Realnutzung
  - 3.3     Städtebau und Verkehr
  - 3.4     Ökologie, Landschaft und Freiraum
    - 3.4.1    Boden
    - 3.4.2    Wasserhaushalt
    - 3.4.3    Klima
    - 3.4.4    Vegetation
  - 3.5     Belastung
    - 3.5.1    Altlasten, Altablagerungen
    - 3.5.2    Immissionen (Luft, Lärm)
  - 3.6     Denkmalschutz
  
- 4      **Planungsziele**
  - 4.1     Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung
  - 4.2     Städtebauliche und architektonische Ziele
  - 4.3     Verkehrliche Ziele
  - 4.4     Grünplanerische Ziele
  - 4.5     Stadtökologische Ziele
  
- 5      **Inhalte des Bebauungsplans (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)**
  - 5.1     Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2     Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ziele
  - 5.3     Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung
  - 5.4     Sicherung der grünplanerischen und stadökologischen Ziele
    - 5.4.1    Minimierung des Eingriffs vor Ort
    - 5.4.2    Ausgleichsmaßnahmen
    - 5.4.3    Wirkung auf die Schutzgüter
  
- 6      **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**
  - 6.1     Flächenbilanz
  - 6.2     Funktionale Bilanz
  
- 7      **Bodenordnung**
  
- 8      **Kosten und Finanzierung**

## **0 Anlaß der Planung**

Anlaß der Planung ist die Neubebauung des Grundstücks Sternbergstraße 12 (Kretschmer) sowie des westlich benachbarten städtischen Grundstücks.

## **1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Kassel-Wehlheiden; die katastermäßige Lage ist: Gemeinde Kassel, Gemarkung Wehlheiden, Flur 4, Flurstücke 198/5, 199, 200, 201, 221/1 (teilw.) sowie 892/198.

Das Flurstück 198/5 ist im Besitz der Stadt Kassel; Eigentümer der übrigen Flurstücke ist die Fam. Kretschmer.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Wehlheider Straße (FlSt 190/4)
- im Osten durch die Grundstücke Wehlheider Straße 13 (FlSt 202/3), Schönfelder Straße 48 (FlSt 819/216) und Sternbergstraße 10 (FlSt 217/1 und 221/1 teilw.). Die Grundstücke haben Wohn- und Gewerbebebauung
- im Süden durch die Sternbergstraße (FlSt 1/30)
- im Westen durch den Fuß- und Radweg (FlSt 198/4) parallel zum Wehlheider Friedhof.

Die Größe der Grundstücke und damit des Geltungsbereichs beträgt 11779 qm.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß verkleinert, da der vorliegende Bebauungsplan sich konkret auf das im folgenden beschriebene Vorhaben bezieht.

## **2 Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen (RRÖP) vom 09.03.1995, sachlicher Teilplan "Siedlung und Landschaft", ist das Grundstück und seine Umgebung als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

### **2.2 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Zweckverband Raum Kassel**

#### **2.2.1 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Teil "Zentren"**

Der Bereich Kirchweg/Wilhelmshöher Allee ist im KEP "Zentren" als Wehlheider Stadtteilzentrum ausgewiesen. Für das Plangebiet selbst ist keine ZentrenEinstufung vorgesehen.

#### **2.2.2 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Teil "Verkehr"**

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung gibt der KEP "Verkehr" außer der bestehenden Tempo 30 - Regelung keine Maßnahmenempfehlungen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (Stand Dezember 1993) ist das Grundstück Kretschmer als Mischgebiet, das städtische Grundstück als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Der im Norden das Gebiet berührende Heimbachgrünzug ist als Parkanlage und flächenhaftes Naturdenkmal im FNP dargestellt.

Das Verfahren zur Änderung des FNP (Darstellung des gesamten Plangebietes als Mischgebiet) wurde zeitlich parallel durchgeführt. Die Verbandsversammlung beschloß diese Änderung am 31.10.2000.

### **2.4 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Kassel**

Der Landschaftsplan Teilbereich We 1 Zentrum von Wehlheiden (Stand 1992) gibt folgende für das Plangebiet relevante Planungsempfehlungen:

- Festsetzung von Obergrenzen für Versiegelung, Dachbegrünung für Flachdachbauten und Pflanzgeböten für Bäume auf größeren Park- und Stellplätzen bei allen Baugenehmigungen
- Baumpflanzungen an Straßen "wo immer möglich"
- Förderung und wo möglich Festsetzung von Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken

Hinweis: Nach der Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes muß der Landschaftsplan neu aufgestellt werden.

## 2.5 Generalverkehrsplan

Laut Generalverkehrsplan (GVP) vom 05.02.1990 ist die Sternbergstraße Teil einer flächenhaften Tempo 30-Zone. Der GVP sieht für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine investiven Maßnahmen vor.

## 2.6 Bebauungspläne

Für das Grundstück und seine Umgebung hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.09.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/34 "Sternbergstraße" beschlossen (Grenzen des Geltungsbereichs: Wehlheider Straße, Schönfelder Straße, Sternbergstraße, Fußweg am Friedhof).

## 2.7 Satzungen

### 2.7.1 Stellplatzsatzung

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

### 2.7.2 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Geschützt sind danach Bäume ab 80 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden. Ihre Beseitigung, Veränderungen der Krone sowie Versiegelungen im Wurzelbereich bedürfen der Genehmigung durch das Umwelt- und Gartenamt.

### 2.7.3 Außenbereichssatzung

Gemäß der am 19.12.1977 beschlossenen Satzung nach § 34 (2) BBauG liegt das städtische Grundstück im Außenbereich. Zur Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird mit dem vorliegenden B-Plan eine Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

### 2.7.4 Fluchtlinienplan

Die Sternbergstraße liegt im Bereich des Fluchtlinienplans Nr. 776, der Bau- und Straßenfluchten festsetzt. Mit dem B-Plan II/34 wird er außer Kraft gesetzt.

## 2.8 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB nach der Veröffentlichung in der HNA Nr. 197 vom 25.08.1999. Der Plan hing vom 30.08.1999 bis einschl. 10.09.1999 14 Tage lang im Planungsamt aus. Während der Auslegung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Danach machten örtliche Einzelhändler mit Schreiben vom 20.10.1999 an das Planungsamt Bedenken gegen die zusätzlich ausgewiesenen Einzelhandelsflächen geltend und übten Kritik an einer Umfrage der GWH im Stadtteil. Diese hatte den Großteil der Einzelhändler in der Umgebung befragt, mit dem Ergebnis, daß Nachteile für die bestehenden Geschäfte nicht befürchtet werden bzw. sogar Interesse an der Ansiedlung am neuen Standort bestehe.

Die vorgebrachten Anregungen wurden abgelehnt, da sie eindeutig im Gegensatz zu den Zielen des Bebauungsplans stehen.

## 3 Heutige Situation

### 3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt am Südrand des alten, seit ca. 1900 stark städtisch überformten Dorfkerns Wehlheiden. Im Osten schließt sich eine kleinteilige, heterogene Mischbebauung an, die entlang der Wehlheider Straße von Wohnnutzung, beidseits entlang der Sternbergstraße von gewerblicher Nutzung dominiert wird.

Nördlich liegt der städtebaulich und ökologisch wichtige Grünzug des (verrohrten) Heimbachs, an den sich nach Süden der ausgedehnte, teilweise von altem Baumbestand geprägte Wehlheider Friedhof anschließt. Der Friedhof (mit Fußweg) bildet auch die Westgrenze des Planungsgebietes.

Nach Süden erstrecken sich hinter der z.T. älteren und heterogenen Bebauung entlang der Sternbergstraße ausgedehnte Nachkriegs-Wohnsiedlungen.

Das Grundstück Sternbergstraße 12-14 ist gekennzeichnet durch

- Größe 11779 qm
- relativ gleichmäßige Nordneigung von 4,3 % (von 169,50 m im Süden auf 163,50 m im Norden)
- großflächige Versiegelung und Überbauung
- Einzelbäume (Linden) entlang der Sternbergstraße; stellenweise Ruderalvegetation

### 3.2 Realnutzung

Das Plangebiet wurde als Sägewerk und Holzhandlung (Kretschmer) bzw. als Lagerplatz (städt. Grundstück) genutzt. Da diese Nutzungen ausgelaufen sind, werden beide Grundstücke derzeit nicht genutzt.

### 3.3 Städtebau und Verkehr

#### 3.3.1 Städtebau

Die städtebauliche Situation des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch seine Lage am Südwestrand der städtisch überformten alten Ortslage Wehlheidens. Die gewerbliche Bebauung des Grundstücks Kretschmer und die unbebaute Schotterfläche des städtischen Grundstücks sind Bestandteile der sehr heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur, die sich nach Osten bis zur von hoher, geschlossener Gründerzeitbebauung geprägten Schönfelder Straße ausdehnt. Dieser östliche Abschnitt der Sternbergstraße wird von offener, kleinteiliger Mischbebauung und ausgedehnten Erschließungs- und Stellplatzflächen (ehem. Tankstelle, Autohandel) bestimmt.

Direkt an diese städtebaulich ungeordnete Struktur schließt nach Westen die ausgedehnte Grünfläche des Wehlheider Friedhofs an, der in seinen straßenräumlich wirksamen Randbereichen durch hohen, dichten Gehölzbestand geprägt ist.

Das Plangebiet grenzt also im Norden und Westen an städtebaulich wichtige Grünflächen, im Norden an die baulich-räumlich unklare Sternbergstraße und im Osten an heterogene Mischbebauung.

#### 3.3.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Sternbergstraße erschlossen (Zufahrt zum Parkplatz, Anlieferung des Marktes, Stichweg zur Wohnbebauung). Die Sternbergstraße ist Teil einer flächendeckenden Tempo 30-Zone, wird gleichzeitig jedoch als "Schleichweg" zwischen Ludwig-Mond-Straße und Druselstraße genutzt. Dieser Umstand bringt Belastungen für Anlieger und Friedhofbesucher, führt aber im unmittelbaren Planungsbereich nicht zu verkehrlichen Problemen.

Die Wehlheider Straße ist entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes ein unbefestigter Fußweg.

Zur Vermeidung einer Belastung des flächenhaften Naturdenkmals Heimbach-Grünzug soll die Fahrerschließung auch der nördlichen Grundstücksteile über die Sternbergstraße erfolgen.

Der Fuß- und Radweg am Ostrand des Wehlheider Friedhofs ist Teil einer wichtigen Wegeverbindung zwischen den Wohngebieten im Süden Wehlheidens (Graßweg / Zwehrener Weg) und dem Stadtteilzentrum Wilh. Allee / Kirchweg.

Die Bushaltestelle Sternbergstraße (Linie 25) ist vom Plangebiet aus fußläufig gut zu erreichen (ca. 120 m).

### 3.4 Ökologie / Landschaft und Freiraum

#### 3.4.1 Boden

Im Plangebiet ist der natürliche Bodenaufbau (fruchtbare Braunerden) durch die gewerbliche Nutzung (Bebauung der Flächen, Reliefveränderungen, Verdichtung, Einbau von Schotter) stark bzw. vollständig verändert. Nur an den Rändern des ehemaligen Lagerplatzes konnte sich eine lückenhafte Vegetation entwickeln.

#### 3.4.2 Wasserhaushalt

Im Plangebiet und dessen Nahbereich sind keine Fließgewässer vorhanden.

Der Grundwasserstand auf dem Grundstück ist hoch. In der Vergangenheit war es punktuell erforderlich, das Grundwasser zu sammeln und kontrolliert abzuleiten. Bei einer Neubebauung ist auf diesen Umstand Rücksicht zu nehmen. Durch das Eindringen von versickertem Oberflächenwasser in dieses hoch anstehende Grundwasser kann Verschmutzungsgefahr bestehen, auch wenn die Versickerung durch die Bodenverdichtung beeinträchtigt wird.

Bislang wurde das anfallende Oberflächenwasser in die Kanalisation geleitet.

#### 3.4.3 Klima

Das lokale Klima ist durch die Lage am Rand des dicht bebauten Ortskerns Wehlheidens (Stadtklima) sowie die Nähe zu den Grünbereichen Friedhof Wehlheidens und Heimbach (Parkklima) geprägt.

Die Aufheizung der vegetationslosen, aber überwiegend nicht vollversiegelten Flächen des Planungsgebietes und damit die nächtliche Wärmeabstrahlung ist geringer als in den angrenzenden Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad.

#### 3.4.4 Vegetation

Nur ca. 15% der Grundstücksfläche haben Bewuchs. Im Plangebiet finden sich 5 größere Laubbäume an der Sternbergstraße, auf die die Baumschutzsatzung anzuwenden ist, sowie stellenweise Gehölzbewuchs (Salweiden, Eschen, Birken) und Ruderalvegetation.

### **3.5 Belastung**

#### **3.5.1 Verunreinigungen, Altablagerungen**

Bodenuntersuchungen werden z.Zt. vorbereitet. Verunreinigungen sind aufgrund der gewerblichen Nutzungen an einigen gut zu bezeichnenden Stellen zu vermuten. Das Grundstück lag im Bombenabwurfgebiet (Luftfoto mit Bombentrichtern). In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen sind festgestellte Verunreinigungen in Absprache mit den zuständigen Behörden zu sanieren.

#### **3.5.2 Immissionen (Luft, Lärm)**

Das Plangebiet liegt im meteorologisch gesehen hoch emissionsbelasteten Kasseler Becken. Die Luftqualität ist als für Kassel durchschnittlich zu bezeichnen (siehe auch Punkt 3.4.3).

Die Lärmbelastung des Planungsgebietes liegt unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohn- und Gemischte Bauflächen (Vereinfachtes Ermittlungsverfahren gemäß Staatsanzeiger für das Land Hessen 39/1988).

### **3.6 Denkmalschutz**

Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt oder zu vermuten. Auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine eingetragenen Baudenkmale.

## **4 Planungsziele**

### **4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung**

Mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Gesamtkonzept soll eine Gewerbebrauche, die in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohn- und Mischbebauung sowie von wichtigen Grünflächen liegt, in städtebaulich sinnvoller Weise entwickelt werden. Dies bedeutet: Vervollständigung der Raumbildung unter Beachtung und Aufnahme des baulichen Maßstabs der Umgebung, Schutz der Grünflächen und straßenbildprägenden Bäume, Abbau funktionaler Defizite.

Das Konzept zielt auf eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, da die ca. 2,1 qkm großen innerstädtischen Wohngebiete Wehlheidens südlich der Kohlenstraße / Tischbeinstraße (Sternbergstraße / Grassweg, Feerenstraße / Zwehrener Weg, Belgiersiedlung/ Auefeld) derzeit ohne entwicklungsfähige und damit langfristig tragfähige Einzelhandelsversorgung sind. Das für diesen Bereich zentral gelegene Grundstück Kretschmer ist ein geeigneter Standort zur Etablierung einer trag- und entwicklungsfähigen Nahversorgung.

### **4.2 Städtebauliche und architektonische Ziele**

Städtebaulich-räumlich wird die klare bauliche Fassung des Straßenraums der Sternbergstraße angestrebt. Die den Läden zugeordneten Stellplätze werden deshalb hinter den Gebäuden und somit nicht straßenbildwirksam angeordnet.

Baulich klar definiert wird auch der westliche "Siedlungsrand" zum Friedhof hin. Hier soll ein möglichst großer Abstand zwischen Friedhof und Bebauung eingehalten werden.

Die Baukörper von Markt und Ladengruppe sollen straßenraumbildendes Volumen erhalten, indem die nicht zwingend ebenerdig erreichbaren Räume als Obergeschosse angeordnet werden.

Die Wohnhäuser entsprechen mit zwei Geschossen plus Dachgeschoß in offener Bauweise dem kleinteiligen Maßstab der Umgebung. Der unbestimmte architektonische Charakter der heterogenen Nachbarbebauung legt keine gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Fassadengestaltung) nahe.

### **4.3 Verkehrliche Ziele**

Die Kfz-Erschließung (Zufahrt zum Parkplatz, Anlieferung des Marktes, Stichweg zur Wohnbebauung) erfolgt von der Sternbergstraße aus. Die Parkplätze für Markt und Läden und die Erschließung der Wohnbebauung sind voneinander getrennt, um eine Belastung der Wohnerschließung durch gewerblichen (Kunden-) Verkehr zu vermeiden.

Die Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### **4.4 Grünplanerische Ziele**

Das jetzt ganz überwiegend vegetationslose Grundstück soll, wie im Grünordnungsplan dargestellt, durch Anlage von Gartenflächen und die Pflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume räumlich definiert und gegliedert werden. Für die Bepflanzung der Parkplatzflächen werden klein- und mittelkronige Baumarten empfohlen.

Die Winterlinden an der Sternbergstraße sollen erhalten und ihre Standortbedingungen verbessert werden. Die Baumreihe wird durch das Pflanzen von Bäumen der gleichen Art (*Tilia cordata*) ergänzt.

Der Abstand der Bebauung zum Friedhof Wehlheidens soll aus ökologischen und Pietätsgründen möglichst groß sein; durch eine geeignete (Hecken-) Bepflanzung soll auch ein gewisser Sichtschutz erreicht werden.

## 4.5 Stadtökologische Ziele

Die vorgesehene Neubebauung des Kretschmer-Grundstücks entspricht wesentlichen stadtökologischen Zielsetzungen:

- Die Nutzung von Industrie- und Gewerbebrachen für eine Neubebauung ist ebenso im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie der Einsatz verdichteter Bauweisen an Standorten in städtebaulich integrierter Lage.
- Die Bebauung bereits versiegelter Flächen kann zum Schutz ökologisch wertvoller Bereiche vor Bebauung beitragen.

Ökologische Ziele in bezug auf die geländeklimatische Situation des Baugebietes:

- Neben wärmedämmenden Materialien sollen Fassaden- und Dachbegrünungen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der klimatischen Situation eingesetzt werden.
- Die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sollen nur möglichst gering versiegelt werden, um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen und die kleinklimatische Situation zu verbessern.

## 5 Inhalte des Bebauungsplans (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990).

Städtebauliche Ziele für die künftige Nutzungsstruktur sind

- die Erhaltung der baulich-räumlichen Maßstäblichkeit der Umgebung
- die Stabilisierung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Versorgungsstruktur (wohnungsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs)
- die Stabilisierung der Wohnfunktion durch Einsatz stadttypischer und dem Standort angemessener verdichteter Wohnformen bei offener Bauweise.

Mit der differenzierten Festsetzung von Mischgebieten (MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA) können diese Ziele erreicht werden.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### WA-Gebiet

Das städtische Grundstück liegt im satzungsgemäß festgelegten Außenbereich. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans kann es zur Arrondierung der im Zusammenhang bebauten Ortslage genutzt werden.

Geplant ist im auszuweisenden WA-Gebiet die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung. Um auch die Einrichtung von Büros und Praxen zu ermöglichen ("Wohnen und Arbeiten"), werden als zulässige Nutzungen (BauNVO § 4 Abs. 2-3) festgesetzt

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (im Bereich Handel und Dienstleistung).

Alle anderen nach BauNVO § 4 Abs. 2-3 zulässigen Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

##### Mischgebiete

In den Mischgebieten sind ein Lebensmittelmarkt, eine Ladengruppe sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (mit Versandhandel für medizinische Spezialgeräte im EG) vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen.

Da das Projekt in Bauabschnitten realisiert werden soll, werden drei Mischgebiete festgesetzt.

Die Festsetzung einer ausschließlichen Einzelhandelsnutzung würde dem Nutzungscharakter eines Mischgebietes widersprechen. Daher werden für die drei Mischgebiete als zulässige Nutzungen festgesetzt:

- MI 1: zulässige Nutzung: die nach BauNVO zulässigen Mischgebietsnutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetrieb (hier: Lebensmittelmarkt) mit max. 700 qm Verkaufsfläche
- MI 2 : zulässige Nutzung. die nach BauNVO zulässigen Mischgebietsnutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 450 qm Verkaufsfläche; diese Fläche soll in mehrere Einheiten aufteilbar sein.
- MI 3: zulässige Nutzung Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Versandhandel. Ausgeschlossen wird hier wohnversorgender Einzelhandel

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### WA-Gebiet

Die Art der Bebauung (z. B. Reihenhäuser, Geschößwohnbauten, freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise) kann noch nicht konkret bestimmt werden. Daher wird die nach BauNVO für WA-Gebiete zulässige Ausnutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Obergrenze festgelegt. Zusammen mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen (zwingend) wird so eine Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8 ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen sowie der Festsetzung "Offene Bauweise" wird gewährleistet, daß die entstehende Wohnbebauung in ihrer Dichte und ihrem Maßstab der städtebaulichen Situation der Umgebung entspricht.

#### MI-Gebiete

Für die geplanten Projekte Lebensmittelmarkt und Ladengruppe können konkrete Angaben zur Größe gemacht werden. Diese Angaben werden als Festsetzungen wie folgt in den B-Plan übernommen:

- MI 1 (Lebensmittelmarkt): Grundfläche (GR) max. 1200 qm mit max. Verkaufsfläche 700 qm
  - MI 2 (Ladengruppe): Grundfläche (GR) max. 610 qm mit max. Verkaufsfläche 450 qm
- Festgesetzt wird für MI 1 und MI 2 außerdem: maximal 1 Vollgeschöß.
- MI 3 (Wohn- und Geschäftshaus: GRZ 0,45 / GFZ 1,35; max. 3 Vollgeschosse.

Die in § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Mischgebiete: GRZ 0,6 / GFZ 1,2) werden in bezug auf die GFZ überschritten. Gemäß 17 (2) ist dies zulässig, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern: das Gebäude setzt einen städtebaulichen Akzent am Ende der Gebäudezeile und entspricht in seiner Höhe den 3-geschossigen Wohnhäusern im benachbarten Grassweg
2. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind: die angemessene Belichtung des Gebäudes sowie der Nachbarbebauung ist sichergestellt, die erforderlichen Abstände eingehalten; Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die geringe Überschreitung der GFZ nicht zu erwarten.
3. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden: die geringe Überschreitung der GFZ wird nicht zu nachteiligen Ausführungen auf die Umwelt führen, zum einen die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufgestellte Flächenbilanz nicht verändert wird, zum anderen der Licht- und Sonneneinfall gewährleistet ist und sich auch das Verkehrsaufkommen nicht signifikant erhöhen wird (die Überschreitung der GFZ von 0,15 entspricht einer Fläche von ca. 100 qm)
4. die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden: die Verkehrserschließung des Gebäudes ist gesichert; die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen.
5. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen: dies ist nicht der Fall.

Aus städtebaulichen Gründen (räumliche Fassung der Sternbergstraße) wird im Bereich der 1-geschossig bebaubaren Mischgebiete 1 und 2 straßenseitig eine raumwirksame Gebäudemindesthöhe von 6,50 an der Traufkante festgesetzt. Dies soll erreicht werden, indem Funktionsräume, die nicht unbedingt im Erdgeschoß liegen müssen, an der Sternbergstraße als Laternengeschöß aufgesetzt werden (z. B. Sozialräume, Büro, Toiletten).

Die Fläche der erforderlichen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist für beide Mischgebiete zusammen geringer als die nach § 19 (4) maximal zulässige GRZ 0,8 einschl. Nebenanlagen.

Die Überbauung und Versiegelung hat, gemessen an der bestehenden Situation, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Eine geringere Versiegelung hätte die Reduzierung der Parkplätze und damit eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zur Folge.



## 5.2 Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ziele

Die städtebaulichen Ziele sind:

- bauliche Fassung des Straßenraums der Sternbergstraße
- klare Definition des westlichen "Siedlungsrandes" zum Friedhof hin, möglichst großer Abstand.
- Aufnahme des relativ kleinteiligen Maßstabs der Umgebung.

Sie werden im Bebauungsplan durch folgende grundsätzliche Festsetzungen gesichert:

- Offene Bauweise
- maximal 1 Vollgeschoß (gewerbliche Gebäude), zwingend 2 Vollgeschosse (Wohnbebauung)
- Größe und Lage der Baufelder

Die Baufelder sind so zugeschnitten, daß sie im Rahmen der sonstigen Festsetzungen Variationsmöglichkeiten bieten. So kann auf unterschiedliche Markterfordernisse und Wohnwünsche eingegangen werden (z. B.: Reihenhäuser oder Geschosswohnungen).

Um den Bau von Abstellräumen (auch Kellerersatzräumen) zu ermöglichen, dürfen die zur Erschließungsstraße hin festgesetzten Baugrenzen im Erdgeschoß geringfügig überschritten werden. Dadurch wird auch eine abwechslungsreiche Gliederung des Straßenraums mit Vor- und Rücksprüngen im Erdgeschoß erreicht; die zurückliegenden Eingangsbereiche erhalten geschützte, baulich gefaßte Vorzonen.

## 5.3 Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung

### Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden über die Sternbergstraße.

Die Erschließung der Handelsflächen und der zugeordneten Parkplätze ist von der Erschließung der Wohngebäude getrennt. Die Zufahrt zu den Wohngebäuden erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg als öffentliche Verkehrsfläche.

Die Belange der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung sind gewahrt, indem der befahrbare Wohnweg eine Wendeanlage (EAE 85/95) erhält. Außerdem wird für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge eine Durchfahrt vom Parkplatz zum Wohnweg offengehalten ("Schleifenerschließung"). Über ein Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Versorgungsdienste ist für deren Fahrzeuge (im Notfall) so die Durchfahrt von der Wehlheider Straße zur Sternbergstraße möglich.

### Ruhender Verkehr

Für die Anlage von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Sie wird dem Entwurf zugrundegelegt.

Danach sind für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als Normbedarf für je 2 Wohnungen jeweils 1 Stellplatz für Bewohner und 1 Stellplatz für Besucher vorzusehen (d.h. 1 Stellplatz je Wohnung). Die Stellplätze sind in der Planung wohnungsnah entlang der Erschließung angeordnet und als Gemeinschaftsanlage (GST) gekennzeichnet.

Die letztendliche Gesamtzahl der Stellplätze ist entwurfsabhängig (Zahl der Wohneinheiten).

Das östlich angrenzende Flurstück 819/216 (Grundstück Schönfelder Straße 46) soll auf Wunsch der Bewohner durch eine Mauer vom Plangebiet abgegrenzt werden, um Belastungen durch den unmittelbar angrenzenden Parkplatz zu vermeiden. Entweder soll die Außenwand der bestehenden Grenzbebauung bis zu einer Höhe von mindestens 2,00 m erhalten oder eine neue, mindestens 2,00 m hohe Mauer errichtet werden. Dadurch ist auch die vorgesehene Anordnung von Stellplätzen ohne Abstandsflächen städtebaulich und funktional verträglich. Die Obergrenze von 8,00 m Länge für Stellplätze ohne Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenzen (HBO §6 (11)) kann daher hier überschritten und die Stellplatzanordnung entsprechend festgesetzt werden.

### Versorgung

Die kanal- und leitungstechnische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet. Der Anschluß an die vorhandenen Kanäle und Leitungen in der Sternbergstraße sowie an den derzeit im Bau befindlichen Kanal in der Wehlheider Straße erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. wird durch private Grunddienstbarkeiten gesichert und ist damit nicht bebauungsplanrelevant.

## 5.4 Sicherung der landschaftsplanerischen und ökologischen Ziele

### 5.4.1 Minimierung des Eingriffs vor Ort

Die naturschutzrechtlich geforderte Minimierung des Eingriffs an Ort und Stelle soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Minimierung der Flächenversiegelung: Festsetzung von fugenreichen bzw. versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage der privaten Straßen- und Wegeflächen sowie der oberirdischen Stellplätze; dadurch Reduzierung der Versiegelung und bessere Versickerung des Oberflächenwassers (kleinklimatische Verbesserungen, Entlastung des Kanalsystems).
- Schutz der vorhandenen Linden an der Sternbergstraße, Verbesserung der Standortbedingungen

### 5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

In den Bebauungsplan werden folgende Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags als Festsetzungen übernommen:

- Festsetzung von Heckenpflanzungen auf insgesamt 300 qm
- Festsetzung der Neupflanzung von ca. 40 Laubbäumen (Empfehlung Pflanzliste: Parkplatzbepflanzung mit klein- und mittelkronigen Bäumen, Ergänzung der Lindenreihe an der Sternbergstraße mit gleichartigen Bäumen)
- Weitgehende Öffnung und Offenhaltung des Bodens durch Festsetzung von fugenreichem/versickerungsfähigem Oberflächenmaterial
- Festsetzung der Erhaltung von 4 großen Laubbäumen
- Festsetzung extensiver Dach- bzw. Fassadenbegrünung für die Mischgebiete gemäß § 9 (2) HBO, d.h. mindestens 1 / 3 der überbauten Fläche
- Fassadenbegrünung an Carports und Garagen

Die weitergehenden Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags

- Dachbegrünung von Carports / Garagen
- Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen (Brauchwassernutzung)

werden nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, da mit den festgesetzten Maßnahmen der Eingriff funktional bereits weitgehend ausgeglichen ist.

### 5.4.3 Wirkung auf die Schutzgüter

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter minimiert.

Im einzelnen bedeutet dies:

#### **Boden**

Beeinträchtigung durch mögliche Zunahme der Flächenversiegelung; Umwandlung ehemals vegetationsloser Flächen in Garten- und Pflanzflächen, Fassadenbegrünung; Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen.

#### **Wasser**

Beeinträchtigung durch mögliche Zunahme der Flächenversiegelung; Vergrößerung der Vegetationsflächen, Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens; Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen.

#### **Klima**

Beeinträchtigung durch mögliche Zunahme der Flächenversiegelung; geringer Vegetationsverlust, größere offene Bodenflächen, umfangreiche Neupflanzungen; Eingriffe ausgeglichen, Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

#### **Vegetation**

Geringer Vegetationsverlust; Erhaltung von 4 großkronigen Laubbäumen, umfangreiche Neupflanzungen; Eingriffe ausgeglichen, Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

#### **Erholung / Stadt- und Straßenbild**

Erholung: geringer Vegetationsverlust; Bebauung nahe am Friedhof und am Heimbach-Grünzug; Ergänzung und Vervollständigung der städtebaulichen Raumbildung an der Sternbergstraße, neue Fußwegebeziehungen, umfangreiche Neupflanzungen; Eingriffe ausgeglichen, Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

## 6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

### 6.1 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle werden die Flächentypen vor und nach der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gegenübergestellt. Dabei wird bei der Wohnbebauung die nach den Festsetzungen maximal mögliche Ausnutzung zugrundegelegt, bei der Einzelhandelsbebauung die maximale Bebauung und die dargestellten Erschließungsflächen.

<b>Allgemeines Wohngebiet (5650 qm)</b>	
maximale Bebauung (GRZ 0,4)	2260 qm
50 % Überschreitung für Erschließung	1130 qm
<b>max. Flächenversiegelung gesamt</b>	<b>3390 qm</b>
<b>Vegetationsflächen</b>	<b>2260 qm</b>
<b>Mischgebiet (5529 qm)</b>	
maximale Bebauung (F max)	1810 qm
Erschließungsflächen	1985 qm
<b>max. Flächenversiegelung gesamt</b>	<b>3795 qm</b>
<b>Vegetationsflächen</b>	<b>1734 qm</b>
<b>Versiegelte Verkehrsflächen</b>	<b>600 qm</b>

Daraus ergibt sich für das Gesamtgrundstück folgende Bilanz:

Flächentyp	vorher	nachher	Differenz
Versiegelte bzw. überbaute Flächen ohne Dachbegrünung	5650 qm	7785 qm	+ 2135 qm
Gehölzflächen	200 qm	300 qm	+ 100 qm
Vegetationslose unversiegelte Flächen	4300 qm	0 qm	- 4300 qm
Ruderalvegetation	1629 qm	0 qm	-1629 qm
Hausgärten und Grünflächen (ohne Hecken)	0 qm	3694 qm	+ 3694 qm
<b>gesamt</b>	<b>11779 qm</b>	<b>11779 qm</b>	

### 6.2 Funktionale Bilanz

#### Boden

Eingriffe	Vermeidung / Kompensation	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme der versiegelten Flächen um max. 2.135 qm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung durchlässiger Beläge im Parkplatzbereich</li> <li>Umwandlung bisher vegetationsloser Flächen (ehem. Holzlager) zu Gärten und Grünflächen, dadurch Vergrößerung der Flächen mit bewachsenem Boden um min. 2.165 qm</li> </ul>	Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen

#### Wasser

Eingriffe	Vermeidung / Kompensation	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Zunahme der versiegelten Flächen um max. 2.135 qm; dadurch Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, Verringerung der Versickerungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und eines Teiles der Wege</li> <li>Vergrößerung der Vegetationsflächen um mindestens 2.165 qm</li> </ul>	Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen

## Klima

Eingriffe	Vermeidung / Kompensation	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme der versiegelten bzw. überbauten Flächen um max. 2.135 qm</li> <li>• Verlust eines großkronigen Laubbaumes und von ca. 200 qm Strauchvegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrößerung der Vegetationsflächen um mindestens 2.165 qm</li> <li>• Verbesserung des Kleinklimas durch Anpflanzung von ca. 40 heimischen Laubbäumen und ca. 300 qm Laubholzhecken</li> <li>• Begrünung von 400 qm Fassadenflächen</li> </ul>	Eingriffe ausgeglichen, Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation

## Vegetation

Eingriffe	Vermeidung / Kompensation	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefährdung von 4 Linden am Südrand des Grundstücks während der Bauzeit</li> <li>• Verlust eines mehrstämmigen Ahorns</li> <li>• Beseitigung von ca. 200 qm Birken-Salweidenaufwuchs und ca. 1.630 qm Ruderalvegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der vorhandenen Linden am Südrand des Grundstücks während der Bauzeit, Verbesserung der Standortbedingungen durch Anlage von Grünflächen im Wurzelbereich der Bäume</li> <li>• Neupflanzung von ca. 40 heimischen Laubbäumen</li> <li>• Anpflanzung von ca. 300 qm Laubholzhecken</li> <li>• Anlage von Gärten und Grünflächen im Bereich bisher unbewachsener Flächen, Zunahme der Vegetationsflächen um insgesamt mindestens 2.165 qm</li> <li>• Begrünung von 400 qm Fassadenflächen</li> </ul>	Eingriffe ausgeglichen, Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation

## Landschafts-/ Stadtbild, freiraumbezogene Erholung

Eingriffe	Vermeidung / Kompensation	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust eines großkronigen Ahorns</li> <li>• Heranrücken der Bebauung an den Wehlheider Friedhof und den Heimbachgrünzug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Erscheinungsbildes der Fläche durch Beseitigung leerstehender Hallen und Gewerbeanlagen</li> <li>• Durchgrünung des bisher weitgehend vegetationslosen Grundstücks mit ca. 40 heimischen Laubbäumen</li> <li>• Anlage von Gärten und Grünflächen im Bereich bisher unbewachsener (Holzlager-) Flächen</li> <li>• Anpflanzung von Laubholzhecken an den Grundstücksrändern</li> <li>• Begrünung von 400 qm Fassadenflächen</li> <li>• Beseitigung störender Holzbretterzäune entlang der Wehlheider Straße (Heimbachgrünzug) und auf der Westseite des Grundstücks (Friedhof)</li> </ul>	Eingriffe ausgeglichen, Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation

Die Gegenüberstellung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen zeigt, daß die Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter "Boden" und "Wasser" innerhalb des Planbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Bei den Schutzgütern "Klima", "Vegetation" und "Stadtbild" ist dagegen nach Umsetzung der Planung eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erwarten.

## 7 Bodenordnung

Das Flurstück 198/5 ist derzeit im Besitz der Stadt Kassel; Eigentümer der übrigen Flurstücke ist die Fam. Kretschmer. Die Flächen (11779 qm), ausgenommen der für die Erschließungsanlage benötigten Flächen, werden insgesamt vom Verfahrensträger erworben.

Da die Bebauung in zwei Abschnitten erfolgt, soll das Grundstück in zwei Parzellen aufgeteilt werden: eine Parzelle Markt / Wohnbebauung (ca. 9549 qm) und eine Parzelle Ladengruppe (ca. 1630 qm).

Die Erschließungsanlage der Wohnbebauung wird nach Fertigstellung von der Stadt übernommen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

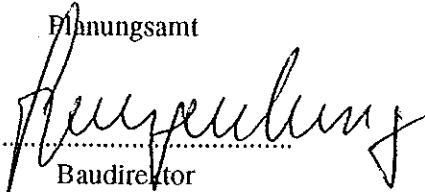
## 8 Kosten und Finanzierung

Die gesamten Kosten des Projektes übernimmt der Verfahrensträger. Kosten für die Stadt Kassel entstehen nicht.

Die Kostenübernahme wird mittels vertraglicher Regelungen (hier: Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB sichergestellt.

Kassel, den 22.02.2001

Planungsamt



Baudirektor