

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/50 B

"Kronenackerstraße"

Stadtteil Oberzwehren

BEGRÜNDUNG



22. Oktober 2007

## INHALT

1	LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES.....	3
2	PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS .....	3
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	3
4	VERFAHREN .....	3
5	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
6	PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	4
7	UMWELTBERICHT .....	5
7.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	5
7.2	Standort des Vorhabens.....	5
7.3	Festsetzungen des Planes sowie Umfang und Bedarf an Grund und Boden.....	6
7.4	Planerische Rahmenbedingungen / Fachpläne mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes.....	7
7.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	8
7.5.1	Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	8
7.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
7.5.3	Zu erwartende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge des Betriebs der zukünftigen Gebäude.....	15
7.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	16
7.5.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge .....	16
7.6	Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken.....	16
7.7	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	16
7.8	Zusammenfassung.....	17
7.9	Flächenbilanz / Biotopwert .....	18
8	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND HBO .....	19
8.1	Gliederung des Plangebietes .....	19
8.2	Bebauung .....	19
8.3	Erschließung.....	19
8.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	19
8.5	ÖPNV.....	19
8.6	Ver- und Entsorgung .....	19
8.7	Anlagen zur Energiegewinnung und Einsatz von Brennstoffen .....	20
8.8	Immissionsschutz .....	20
8.9	Grünordnung .....	20
8.10	Gestaltungsfestsetzungen.....	21
8.11	Barrierefreie Gestaltung .....	21
9	BODENORDNUNG .....	21
10	KOSTEN.....	21

## 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Kasseler Stadtteil Oberzwehren, westlich der *Altenbaunaer Straße*, zwischen *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße*.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordwesten Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser), im Südwesten das Gelände der katholischen Kirche und des Pfarramtes St. Nikolaus von Flüe, im Süden die *Kronenackerstraße* und die *Altenbaunaer Straße*, im Südosten das Gelände eines Kinderhauses, im östlich und nordöstlich Bereich der Schulkomplex der Georg-August-Zinn-Schule und im Norden die *Mattenbergstraße*. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 54/41 und Nr. 54/22, der Flur 9 in der Gemarkung Oberzwehren und ist ca. 17.360 m<sup>2</sup> groß.

## 2 Planungsanlass und -erfordernis

Der im Bereich Mattenberg - Oberzwehren bestehende REWE - Lebensmittelmarkt wird mit Ablauf des Jahres 2007 geschlossen, wodurch sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil erheblich verschlechtern wird. Eine Erweiterung des vorhandenen Marktes ist lt. Untersuchung der REWE am Altstandort nicht möglich.

Aufgrund eines Einzelhandels-Gutachtens zur Versorgung der BewohnerInnen der Bereiche Brückenhof, Oberzwehren und Mattenberg mit Lebensmittel ist es geboten, dass die Stadt Kassel eine ausreichende Versorgung gewährleistet.

Gemäß Gutachten ist ein Zuwachs von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) verträglich. Bisher sind am Altstandort 900 m<sup>2</sup> VK vorhanden für Lebensmittel und 200 m<sup>2</sup> VK im Getränkemarkt.

Für den Neubau eines Vollsortimenters inkl. Getränkemarkt mit der für den wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, bietet sich hinsichtlich der benötigten Flächengröße, zentralen Lage und Verfügbarkeit in Oberzwehren lediglich das städtische Grundstück an der *Kronenackerstraße* zur Bebauung an.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. VIII/50 "Mattenbergstraße/ Altenbaunaer Straße / *Kronenackerstraße*" der Stadt Kassel und ist vollständig als Grünanlage festgesetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss geändert bzw. neu aufgestellt werden.

## 3 Ziele und Zwecke der Planung

- a) Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgung" mit der Festschreibung "Lebensmittel-Vollsortimeter mit Getränkemarkt" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil.
- b) Ausweisung Öffentliche Grünfläche "Spielplatz" und "Grünanlage" zur Sicherung und Erhalt des vorhandenen Kinderspielplatzes und der Grünanlage.

Der Bebauungsplan schafft für das konkrete Bauvorhaben mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## 4 Verfahren

Im September 2005 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, gefolgt von Abstimmungsgesprächen mit Ämtern und Trägern öffentlicher Belange. Als weiterer Verfahrensschritt werden die überarbeiteten Planunterlagen in die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

## 5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei öffentlichen Grünflächen, die als Spielplatz und als Hundeauslaufläche genutzt werden. Auf den Flächen gibt es zum Teil alten Baumbestand sowie dichte Abpflanzungen mit Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen. (Siehe Bestandsplan umseitig.)

In direkter Benachbarung befinden sich dreigeschossige Wohngebäude, die Georg-August-Zinn-Schule mit mehreren ein- bis zweigeschossigen Schulgebäuden, ein Kinderhaus mit Freifläche sowie ein Kirchengelände mit Kirche und Pfarrhaus.

Das Plangebiet wird über die *Altenbaunaer Straße*, die *Kronenackerstraße* und die *Mattenbergstraße* erschlossen. Ein 2,30 breiter, beleuchteter Fußweg verbindet die öffentlichen Grünflächen miteinander und schließt an die *Kronenacker-* und *Mattenbergstraße* an.

Durch die in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches vorhandenen Bus- und Straßenbahnhaltstellen ist das Plangebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Hundeauslaufläche (Flurstück 54/41) sind Versorgungsleitungen vorhanden.

## 6 Planerische Grundlagen

### PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im **Regionalplan Nordhessen 2000** als Siedlungsbereich - Bestand ausgewiesen. Damit ist das geplante Sondergebiet Nahversorgung in diesem Bereich zulässig.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** des Zweckverbandes Raum Kassel, Gebiet Stadt Kassel, vom 02.03.1974 weist den gesamten Geltungsbereich als Grünfläche aus. Der Zweckverband Raum Kassel führt auf Antrag der Stadt Kassel das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Kassel-96 "SO-Nahversorgung / Kronenackerstraße" durch. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2006 gefasst.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des **rechtsverbindlichen Bebauungsplanes** Nr. VIII/50 "Mattenbergstraße / Altenbaunaer Straße / Kronenackerstraße" der Stadt Kassel und sind vollständig als Grünanlage festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan genannten Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen werden mit Inkrafttreten des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. VIII/50 B "Kronenackerstraße" in dessen Geltungsbereich unwirksam.

### SONSTIGE PLANUNGEN

Laut **Kommunaler Entwicklungsplanung** KEP-Zentren 1998 liegt der Geltungsbereich am Rande eines an der *Altenbaunaer Straße* ausgewiesenen Nahversorgungszentrums. Die im KEP-Zentren genannten Kriterien zur Ausweisung eines Sondergebietes "Nahversorgung" werden erfüllt - am Standort ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> realisierbar.

Der **Landschaftsplan-Entwurf** des Zweckverbandes Raum Kassel vom Dezember 2004 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Bestandskarte - Realnutzung als Spielplatz / Parkanlage aus.



## 7 Umweltbericht

### 7.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Im Kasseler Stadtteil Oberzwehren ist die Ausweisung eines ca. 8.150 m<sup>2</sup> großen Sondergebietes 'Nahversorgung' auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Der geplante Lebensmittelmarkt dient der Versorgung des Gebietes. Es handelt sich im Prinzip um die Umsiedelung eines REWE - Lebensmittelmarktes aus der *Altenbaunaer Straße* an diesen Standort. Der Altstandort ist für eine erforderliche Erweiterung des Marktes und der notwendigen Stellplätze ungeeignet (vgl. Kap. 2).

### 7.2 Standort des Vorhabens

Das Planungsvorhaben liegt im Stadtteil Oberzwehren zwischen *Altenbaunaer Straße*, *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße*. Der insgesamt ca. 17.360 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 9.656 m<sup>2</sup> große Hundenausläuffläche (Flurstück 54/41) und einen ca. 7.704 m<sup>2</sup> großen Spielplatz (Flurstück 54/22).

Stadt: Kassel  
Ortsteil: Oberzwehren  
Gemarkung: Oberzwehren  
Flur: 9  
Flurstücke: 54/41 und 54/22

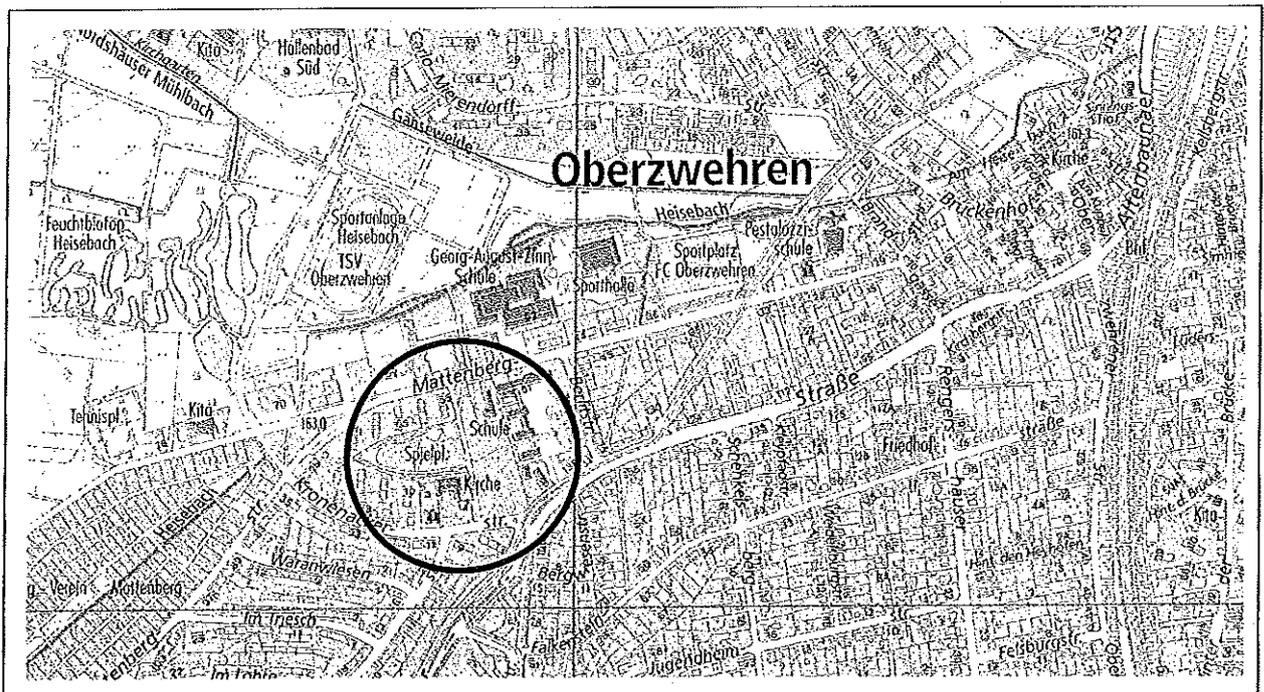


Abb. 1 Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben, so dass der Spielplatz und der nördliche Bereich der Hundenausläuffläche von dem geplanten Vorhaben weitestgehend unberührt bleiben.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt:

- im Nordwesten Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser)
- im Südwesten das Gelände der katholischen Kirche und des Pfarramtes St. Nikolaus v.d. Flüe
- im Süden die *Kronenackerstraße* und die *Altenbaunaer Straße*
- im Südosten das Gelände eines Kinderhauses
- im östlich und nordöstlich Bereich (jenseits der *Mattenbergstraße*) der Schulkomplex der Georg-August-Zinnschule und
- im Norden die *Mattenbergstraße*.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 343 Westhessische Senke und hier in der Untereinheit 343.3 Kasseler Becken.<sup>1</sup>

### 7.3 Festsetzungen des Planes sowie Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Gemäß Bebauungsplan wird auf dem Flurstück 54/41 ein ca. 8.150 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet für die Errichtung eines Vollsortimenters inkl. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Geschossflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt, das entspricht einer Fläche von maximal 3.260 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden; das bedeutet eine überbau- bzw. versiegelbare Fläche von maximal 6.520 m<sup>2</sup>. Somit verbleiben auf dem Marktgelände rund 1.630 m<sup>2</sup> für Grün- bzw. Gehölzflächen.

Für den Markt ist eine Gebäudehöhe von 6,00 m als Höchstmaß und eine Dachbegrünung festgesetzt. Die fensterlose Fassade an der Ostseite des Marktes ist gemäß Festsetzung zu begrünen. Neben dem Erhalt einer alten mehrstämmigen Esche ist die Neupflanzung von 30 Laubbäumen (Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm StU, innerhalb einer 4 m<sup>2</sup> großen unbefestigten Baumscheibe) und rund 380 m<sup>2</sup> Laubholzhecke entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Auf diese Weise werden die baulichen Anlagen gestalterisch eingebunden und es entsteht eine "Pufferzone" zu dem östlich angrenzenden Schulkomplex bzw. Kinderhaus.

In den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 54/41 Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" wird im Prinzip nicht eingegriffen; die Fläche wird durch grünordnerische und Naturschutzmaßnahmen aufgewertet (vgl. textliche Festsetzung Pkt. 1.5). Die Flächen bleiben öffentliche Grünflächen. Die durchgehende Wegeverbindung zwischen *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße* wird erhalten.

Da das Planungsvorhaben vorwiegend das Flurstück 54/41 betrifft, das Flurstück 54/22 (Spielplatz) und der Pflanzstreifen entlang der Spielplatz-Ostseite jedoch nicht berührt werden, wurde die Darstellung im Bestandsplan (vgl. Kap. 5) im Wesentlichen auf den tatsächlichen Eingriffsbereich beschränkt. Der Umweltbericht berücksichtigt ansonsten den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Wirkungen über dessen Grenzen hinaus.

<sup>1</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: *Umweltatlas Hessen, Naturräumliche Gliederung von KLAUSING, Wiesbaden 1988.*

## **7.4 Planerische Rahmenbedingungen / Fachpläne mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

### **Regionalplan Nordhessen 2000**

Im Regionalplan Nordhessen 2000 ist das Gebiet als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen.

### **Landschaftsplanentwurf**

Der Landschaftsplanentwurf des Zweckverbandes Raum Kassel<sup>2</sup> weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Bestandskarte - Realnutzung als Spielplatz / Parkanlage aus.

Als Konflikte sind der hohe Versiegelungsgrad im Bereich des Schulkomplexes der Georg - August-Zinn-Schule nördlich und östlich des Geltungsbereichs und die Schadstoff- und Lärmemissionen entlang der *Altenbaunaer Straße* dargestellt.

Der Landschaftsplanentwurf weist den südlichen Teil des Geltungsbereichs als Klimafunktionsfläche (Stufe 2) aus. Geschützte Bereiche, Biotopkomplexe oder Entwicklungsmaßnahmen sind im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe nicht dargestellt.

### **Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung Zweckverband Raum Kassel**

Zum Thema Klima wurde die Studie "Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung Zweckverband Raum Kassel"<sup>3</sup> für das Planungsgebiet ausgewertet. Die detaillierten Aussagen werden in Kap. 7.5.1 Schutzgüter Klima und Luft behandelt.

### **Stellplatzsatzung**

Als weitere Grundlage der Bewertung der Umweltbelange werden die Vorgaben der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel vom 01.03.2004 berücksichtigt.

### **Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel vom 18. Juli 2005 tritt am 16. September 2005 in Kraft. Der Bereich *Kronenackerstraße* liegt nach Aussage des Umweltamtes Kassel nicht im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

<sup>2</sup> *Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Entwurf-, Stand Dez. 2004*

<sup>3</sup> *Studie »Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung Zweckverband Raum Kassel«, TARAXACUM AG Klimaökologie, Kassel, Juli 1999*

## **7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

### **7.5.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **SCHUTZGÜTER BODEN UND WASSER**

##### ***Oberflächenbeschaffenheit***

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sind Rasenflächen (Spielplatz und Hundeauslauffläche). Nur ein geringer Flächenanteil (ca. 6 %) ist durch Wege und Plätze (im Bereich des Spielplatzes) versiegelt.

##### ***Relief***

Das Gebiet liegt unmittelbar an der *Kronenackerstraße* auf einer Höhe von 167 m ü. NN. und fällt hier um ca. 2 m in Richtung Norden ab, so dass eine flache Böschung entsteht. Das Gelände fällt vom Böschungsfuß (165 m ü. NN.) in nördliche Richtung auf einer Länge von 170 laufenden Metern nur noch leicht ab (162,8 m ü. NN).

##### ***Schadstoffbelastung des Bodens***

Schadstoffbelastungen des Bodens, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Bodens sind gemäß des Landschaftsplanentwurfs nicht bekannt. Aktuelle Information über eine Altlastenabfrage liegen derzeit noch nicht vor.

##### ***Oberflächengewässer***

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, im Bereich des westlich gelegenen Kleingartengeländes Matzenberg, fließt der aus dem Bereich der A 44 kommende *Heisebach* – unter der *Kronenackerstraße* verrohrt – Richtung Feuchtbiotop Heisebach. Der *Heisebach* wird an keiner Stelle durch das geplante Vorhaben berührt.

##### ***Grundwasser***

Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet ist nicht bekannt.

##### ***Abwasserkanal***

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 54/41 verläuft ein Abwasserkanal der Kasseler Entwässerungsbetriebe, entlang der westlichen Grenze verläuft ein Abwasserkanal der katholischen Kirchengemeinde St. Nikolaus von Flüe. Entsprechende Abstände zur Vermeidung von Schäden durch Bau- und Pflanzmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

## SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT

Der Landschaftsplanentwurf weist den südlichen Teil des Geltungsbereichs als Klimafunktionsfläche (Stufe 2) aus.

In der **Klimafunktionskarte**<sup>4</sup> wird der Geltungsbereich im Wesentlichen als aktives Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Luftleitpotential dargestellt. Der Grund der Ausweisung ist u.a. die Tatsache, dass der südliche Teilbereich gemeinsam mit der südlich der *Kronenackerstrasse* gelegenen Grünfläche an der *Falkensteinstrasse* Ecke *Julius-Leber Strasse* ein Gebiet mit einem hohen Luftleitpotential ist und im Wirkungszusammenhang mit der breiten *Julius-Leber Strasse* steht, die eine Kaltluftbahn<sup>5</sup> darstellt. Ein kleiner Bereich im Norden des Geltungsbereichs ist als Überwärmungsgebiet 1. Stufe gekennzeichnet. Es handelt sich somit nicht um eine homogene Bewertung der Grünfläche; der nördliche Teil ist bereits durch vorhandene Bauwerke und Überwärmung gekennzeichnet.

Der nördliche Bereich ist laut **Klimabewertungskarte** mit Stufe 6, der zentrale Bereich mit Stufe 5 und der südliche Bereich mit Stufe 2 bewertet. Im nördlichen und zentralen Bereich sind Umnutzungen von geringerer Relevanz. Um die klimaökologische Ist-Situation zu erhalten bzw. nicht zu verschlechtern sind laut der Studie entsprechende klimafunktionale Eigenschaften zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

Die Stufe 2 kennzeichnet:

- Teilbereiche des Luftleitbahnsystems mit hoher Ausgleichsleistung
- Kalt-/Frischlufentstehungsgebiete (überwiegend hoher Aktivität)
- innerstädtische Grünbereiche von jeweils außerordentlicher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche.

Für solche Gebiete wird – wie für alle innerstädtischen Verdichtungsgebiete - empfohlen, die Oberflächenrauigkeit nicht zu erhöhen, lufthygienische Beeinträchtigungen und Überwärmung der Flächen zu vermeiden. Das Gutachten sagt aber auch, dass Umnutzungen in Ausnahmefällen ermöglicht werden können, d.h. wenn durch entsprechende Auflagen aus klimafunktionaler Sicht die Klimaverträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden kann (vgl. hierzu Kap. 7.5.2 *Klima/Luft*).

## SCHUTZGÜTER PFLANZEN UND TIERE

Der Geltungsbereich stellt sich heute als innerstädtische öffentliche Grünfläche zwischen der *Mattenbergstraße*, der *Kronenackerstraße* und der *Altenbaunaer Straße* dar. Parallel der westlichen Flurstücksgrenze bildet ein ca. 2,30 m breiter Fußweg aus Verbundsteinpflaster eine Verbindung zwischen, der *Mattenbergstraße* und der *Kronenackerstraße*.

Die gärtnerisch gepflegte öffentliche Anlage ist als Hundeauslaufläche ausgewiesen (Flur 9, Flst. 54/41). Westlich dieser Fläche liegt eine ausgedehnte Spielplatzfläche mit Laubbaumbestand. Die Rasenfläche des Spielplatzgeländes ist intensiv gepflegt. Neben Laubbäumen strukturieren leichte Geländemodellierungen den Spielplatz.

<sup>4</sup> Studie »Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung Zweckverband Raum Kassel«, a.a.O.

<sup>5</sup> Luftleitbahn von unterschiedlichem lufthygienischen Niveau, über die Luftmassen streichen, die immer kälter als die untere Stadtatmosphäre sind; insbesondere bei Schwachwindlagen aktiv.

### **Abgrenzung des Eingriffsbereichs**

Der Eingriffsbereich beschränkt sich auf das Flst. 54/41. Im südlichen Bereich nahe der *Kronenackerstraße* ist die Grünfläche durch drei Eichen und eine alte mehrstämmige Esche geprägt (vgl. Bestandsplan).

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Esche zu erhalten. Die drei Eichen liegen im Zufahrtsbereich und entfallen bzw. sind gemäß Bebauungsplan nicht zwingend zu erhalten. Hier ist zu prüfen, ob die östlich der Zufahrt stehende Eiche (*Quercus rubra*) erhalten werden kann.

		<b>Stammumfang</b>	<b>Höhe</b>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	~ 0,70 m	~10 m
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	~ 0,48 m	~ 6 m
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	~ 0,48 m	~ 8 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	mehrst. />1,00 m	~10 m

Im nördlichen Bereich des Flst. 54/41, nahe der *Mattenbergstraße* stehen zwei Stiel-Eichen und entlang der *Mattenbergstraße* zwei Linden (vgl. Bestandsplan). Die Linden sind Teil einer straßenbegleitenden Lindenbaumreihe (Beuys-Bäume mit Basaltblöcken). In diesen Bereich und den gesamten Baumbestand wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

### **Fauna**

Bei einer Begehung im Juli 2005 wurden im Plangebiet keine Vorkommen geschützter und/oder gefährdeter Pflanzen oder Tierarten festgestellt. Der Landschaftsplanentwurf weist ebenfalls keine schützenswerten Pflanzen oder Tierarten aus. Von einer detaillierten Aufnahme der vorhandenen Tierwelt wurde abgesehen, da aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur (Hundeauslaufläche) von einem typischen, allgemeinen Tierbesatz ausgegangen werden kann.

Durch Zufallsbeobachtungen wurden lediglich die Vogelarten Amsel, Kohlmeise, Haus-/ Ringeltaube, Rotkehlchen, Hausrotschwanz und Haussperling im Randbereich des Gebietes festgestellt. Lt. Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel vom Oktober 2005 sind weitergehende faunistische oder floristische Erhebungen nicht erforderlich.

## **SCHUTZGÜTER KULTUR- UND SACHGÜTER, STADTGESTALT, MENSCH, WOHNUMFELD**

### **Kultur- und Sachgüter**

Der Geltungsbereich umfasst neben der als Hundeauslaufläche ausgewiesenen Grünfläche (Flur 9, Flst. 54/41) einen Spielplatz (Flur 9, Flst. 54/22) mit diversen Spielgeräten, bemalten Steinblöcken und Sitzgelegenheiten. Die Möblierung des Spielplatzes wird erhalten.

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 54/41 verläuft ein Abwasserkanal der Kasseler Entwässerungsbetriebe entlang der westlichen Grenze verläuft ein Abwasserkanal der katholischen Kirchengemeinde St. Nikolaus von Flüe. Die Kanäle werden nicht überbaut, somit ist eine Zugänglichkeit gewährleistet (Leitungsrechte sind im Bebauungsplan berücksichtigt).

Entsprechende Abstände zum Kanal zur Vermeidung von Schäden durch Bau- und Pflanzmaßnahmen werden ebenfalls berücksichtigt.

Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an das Gelände der katholischen Kirche St. Nikolaus von Flüe. Neben der Kirche mit Kirchturm stehen hier diverse Nebengebäude u.a. ein Wohnhaus. Mit Schäden an der Kirche ist bei fachgerechter Ausführung der Bauarbeiten nicht zu rechnen.

Entlang der *Mattenbergstraße* steht eine straßenbegleitende Baumreihe aus Linden (Beuys-Bäume mit Basaltblöcken). Die Linden inklusive der Basaltblöcke werden durch die Arbeiten nicht berührt oder beeinträchtigt.

Auf dem Flst. 54/41 nahe der *Kronackerstraße* steht eine Werbetafel, die voraussichtlich nicht erhalten werden kann.

Die auf dem Flst. 54/41 an der Ecke *Altenbaunaer Straße/Kronackerstraße* stehende Tafel des Planetenweges muss privatrechtlich gesichert oder in die benachbarte öffentliche Verkehrsfläche verlagert werden.

### **Stadtgestalt**

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem ausgedehnten Schulkomplex (ein- bis zweigeschossige Bebauung teils mit Flachdach, überwiegend mit Satteldächern) sowie einem Kinderhaus und einer Kirche. Lediglich im Nordwesten grenzt dreigeschossiger Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) an den Geltungsbereich. Im Umfeld (jenseits der *Mattenbergstraße*) sind weitere großflächige Einzelhandelsflächen vorhanden (z. B. Lebensmittel-Discounter etc.).

Das Angebot an Freiflächen und Freizeiteinrichtungen im nahen Umfeld des Plangebietes ist als sehr gut zu bezeichnen (siehe nachfolgend: *Mensch / Wohnumfeld*).

### **Mensch / Wohnumfeld**

Die Freiraumversorgung im Untersuchungsraum durch Spielplätze, kleinere öffentliche Grünflächen und das Kleingartengebiet am Heisebach ist gut. Die Erreichbarkeit des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes mit Naherholungseignung ist durch den nahen Zugang zur Heisebachniederung und (etwas entfernter) zur Dönche gegeben. Sportplätze (Tennisanlage *Mattenbergstraße*, Sporthalle Heisebach, Fußballplätze etc.) ergänzen das Angebot.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz (die durch das Planungsvorhaben nicht berührt wird) und eine öffentliche Grünfläche, die aktuell als Hundenauslauffläche dient und zum größten Teil durch das Bauvorhaben überplant wird. Bereits heute ist die Hundenauslauffläche als Grünfläche für Freizeit Zwecke nur sehr eingeschränkt nutzbar, dennoch erhöht sie in Verbindung mit dem Spielplatz die Wohnumfeldqualität. Als wohnungsnaher öffentlicher Freiraum, als grüne Insel mit Blick bis zum Herkules, ist das Gebiet mit den vereinzelt Sitzgelegenheiten (Steinen, Bänken etc.) ein Treffpunkt für verschiedene soziale Gruppen.

### **Verkehrsaufkommen**

Aktuelle Daten zum Verkehrsaufkommen liegen derzeit nicht vor. Im Landschaftsplanentwurf (Dez. 2004) des Zweckverbandes Raum Kassel wird auf Daten des Gesamtverkehrsplanes des ZRK verwiesen. Danach wurde gemäß einer Analyse von 1995 auf der *Altenbaunaer Straße* ein Verkehrsaufkommen von 12.500 - 17.700 Kfz / 24 h ermittelt.

## **7.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption kann folgende Entwicklung des Umweltzustandes eintreten:

### ***Boden / Wasser***

Bei Durchführung der Planung ist in Teilbereichen des Geltungsbereichs mit einer

- dauerhaften Versiegelung von Bodenoberflächen durch Überbauung
- baubedingt mit Bodenverdichtungen
- Verringerung der Niederschlagsversickerung durch Versiegelung / Überbauung zu rechnen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für Boden / Wasser**

Eingriffsminimierend wirkt sich für die Schutzgüter Boden und Wasser die Begrenzung der Bodenversiegelung aus durch

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6
- Begrenzung der Verkaufsflächen (indirekte Wirkung auf Gebäudegröße)
- die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien für Stellplätze
- Grün- und Pflanzflächenausweisung.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung hat einen positiven Effekt für die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und führt somit die Verringerung des Abflusses: Die festgesetzten Grün- und Pflanzflächen tragen als Versickerungsflächen für Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung bei.

### **Zu erwartende Beeinträchtigungen infolge des Baubetriebs**

Durch den Baubetrieb wird es zu Bodenverdichtungen kommen. Es wird empfohlen, auf den nördlichen Flächen im Bereich zwischen Schule und Mehrfamilienhaus und im Spielplatzbereich auf die Lagerung von Baustoffen etc. während des Baubetriebs zu verzichten.

### ***Klima / Luft***

Die geplante Bebauung stellt durch den Verlust der Rasen- bzw. Wiesenfläche und die Bodenversiegelung eine negative Beeinflussung der bereits bestehenden umliegenden klimatischen Überwärmungssituation dar. Dies ist eine generelle Folge von Baumaßnahmen auf Freiflächen im innerstädtischen Bereich. Ziel muss es sein, durch geeignete Maßnahmen eine weitere Überwärmung zu minimieren. Durch folgende Auflagen bzw. Festsetzungen kann aus klimafunktionaler Sicht die Verträglichkeit des Vorhabens erreicht werden:

- Berücksichtigung der Gebäudestellung im Bezug auf die bestehende Durchlüftungsbahn
- Reduzierung der Gebäudehöhe
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Festsetzungen von Gehölzpflanzungen zur Aufwertung/Verbreiterung der vorhandenen linearen Gehölzstrukturen
- Beschattung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen und
- Wahl heller Oberflächenmaterialien.

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Klima

#### *Berücksichtigung der Gebäudestellung*

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, in dem das Gebäude nicht an der *Kronenackerstrasse* steht (bestehende Luftleitbahn), sondern nach Norden verschoben ist.

#### *Reduzierung der Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe ist mit maximal 6,00 m gering gehalten. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit, die sich klimatisch negativ auswirken könnte, wird durch das festgesetzte Flachdach minimiert.

#### *Dach- und Fassadenbegrünung sowie Gehölzpflanzungen*

Durch die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung und die entsprechend festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Sondergebietes (30 Hochstämme und ca. 510 m<sup>2</sup> Laubgehölze) kann der Eingriff in die Schutzgüter Klima / Luft weiter reduziert werden. Der positive Effekt einer Dach- und Fassadenbegrünung wie z.B. verzögerte Verdunstung, Luftverbesserung, Verminderung der Abstrahlung, Beschattung braucht hier nicht weiter erläutert werden.

Durch die Festsetzung von Baumstandorten und „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern....“ werden neue Gehölzstrukturen ins Gebiet gebracht sowie der auf den angrenzenden Flächen (Schule, Kindergarten) bereits vorhandene Gehölzbestand weiter verbreitert, so dass hier ein flächiger Gehölzbestand entsteht, der ein ausgeglichenes „Innenklima“ entwickeln wird.

Im Bereich der Stellplätze tragen die Laubbäume zur Beschattung der Stellplätze bei, auf diese Weise wird die Erwärmung der Fläche reduziert.

#### *Helle Oberflächenmaterialien*

Bezüglich der Stellplatzgestaltung werden (gemäß Festsetzung) die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eingehalten. Es wird empfohlen, dort wo die Anforderung an die Tragfähigkeit von Flächen dies zulässt (z.B. im Bereich der Stellplätze) auf eine bituminöse dunkle Oberflächengestaltung zu verzichten und stattdessen graues Pflaster einzubauen. Die hellen Pflasterflächen heizen sich weniger stark auf, als z.B. dunkler Asphalt. Auf diese Weise kann durch die Wahl heller Oberflächenmaterialien in gewissem Umfang die Aufheizung reduziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass - unter dem Aspekt, dass ein Lebensmittelmarkt der Versorgung des Gebietes dienen soll und somit ein innerstädtischer Standort notwendig ist - alle vertretbaren Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs nachteiliger klimatischer Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Positiv wirkt sich außerdem die Situation aus, dass der geplante Marktstandort optimal erschlossen ist. Die Lage an der *Altenbaunaer Straße* bzw. *Kronenackerstrasse* mit entsprechender Anbindung an das ÖPNV - Netz (Bushaltenstelle und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe) macht neue Erschließungsstraßen unnötig. Zusätzliche Flächenversiegelungen und Klimabelastungen durch lange Anfahrtswege (Kfz - Emissionen) werden vermieden. Somit kann die Klimaverträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden.

#### Zu erwartende Beeinträchtigungen infolge des Baubetriebs

Gewisse Staub- und Abgasbelastungen sind während der Bauphase im Plangebiet und in der *Kronenackerstraße* durch Baustellenverkehr unvermeidbar.

### ***Pflanzen- und Tierwelt***

Bei Durchführung der Planung ist mit einem

- Verlust von maximal ca. 6.500 m<sup>2</sup> Grünfläche und einem
- Verlust von drei Bäumen

zu rechnen.

Positiv wirkt sich die Situation aus, dass der geplante Marktstandort optimal erschlossen ist. Somit sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen für den Bau von Erschließungsstraßen notwendig.

#### *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für Pflanzen und Tiere*

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Sondergebietes (30 Hochstämme, ca. 510 m<sup>2</sup> Laubgehölze) sowie die geplante Dachbegrünung (ca. 2.680 m<sup>2</sup>) und Fassadenbegrünung (ca. 45 m<sup>2</sup>) sowie die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze ist eine Entwicklung von umfangreichen Ersatzlebensräumen sichergestellt. Eine Vernetzung vorhandener Gehölzstrukturen mit Beständen der Umgebung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschaffen.

#### *Zu erwartende Beeinträchtigungen infolge des Baubetriebs*

Der Hinweis, dass in Ausschreibung und Bauausführung auf den Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen im Bereich der festgesetzten Grünflächen gemäß der entsprechenden DIN 18920 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2002*) zu achten ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### ***Stadtgestalt***

Bei Durchführung der Planung ist eine Flächeneinschränkung bezogen auf wohnungsnaher Freiflächen unvermeidbar. Neben dem ausgedehnten Spielplatz mit Sitzgelegenheiten und einem umfangreichen Laubbaumbestand bleibt im nördlichen Bereich des Flurstücks 54/41 eine ca. 1.506 m<sup>2</sup> große, zusammenhängende öffentliche Grünfläche erhalten, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplan gestaltet und qualitativ aufgewertet wird.

Die Freiraumversorgung im nahen Umfeld des Plangebietes ist auch nach Realisierung des Vorhabens noch als sehr gut zu bezeichnen.

#### *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Stadtgestalt*

Die Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die Grünanlage und das Stadtbild ist durch die niedrige Bebauung mit Flachdach und Dachbegrünung sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sichergestellt.

Die Wegeverbindung zwischen *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße* bleibt ebenso erhalten wie die Verbindung zwischen der Spielplatzfläche (Flst. 54/22) und der verbleibenden öffentlichen Grünfläche im Norden des Flurstücks 54/41.

Der Blick von der *Kronenackerstraße* zum Herkules bleibt erhalten.

### Zu erwartende Beeinträchtigungen infolge des Baubetriebs

Die bestehende Wegeverbindung zwischen *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße* wird voraussichtlich während des Baubetriebs kurzzeitig unterbrochen. Hier wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung auch während des gesamten Baubetriebs eine Ersatzwegeverbindung durch das Gebiet zu erhalten (Wegeverbindung von ÖPNV zur Schule, zu den Wohngebäuden etc.).

### **Menschliche Gesundheit**

Das Angebot an wohnungsnahen Freiflächen ist aufgrund der bereits beschriebenen guten bestehenden Versorgung auch nach Umsetzung des Vorhabens gesichert. Durch die Gebäudeanordnung wird eine Beeinträchtigung des Schulbetriebes weitestgehend vermieden. Je nach gewählter Stellplatzanordnung sollten in sensiblen Bereichen, z.B. im Bereich der Grenze zum Kinderhaus gegebenenfalls Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen werden, um hier die Anzahl der Fahrzeugbewegungen zu reduzieren.

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um einen Siedlungsbereich mit gewissen Vorbelastungen (Verkehrsaufkommen, Schulbetrieb, Soziale Randgruppen etc.). Dauerhafte Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch zusätzlichen Lärm, Abgase, oder sonstige Beeinträchtigungen durch das Planungsvorhaben sind nicht zu erwarten.

### Zu erwartende Beeinträchtigungen infolge des Baubetriebs

Allgemein übliche Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen sind während der Bauphase im Planungsgebiet und der *Kronenackerstraße* durch Baustellenverkehr unvermeidbar.

### **Sachgüter**

#### **Bushaltestelle**

Durch die geplante Grundstückseinfahrt wird die Verlegung der Bushaltestelle an der *Kronenackerstraße* um ca. 10 m in westliche Richtung notwendig.

#### **Kirche**

Zwischen dem Gelände der Kirchengemeinde St. Nikolaus von Flüe und dem geplanten Zufahrts- bzw. Stellplatzbereich des geplanten Marktes verläuft auch zukünftig der öffentliche Fußweg. Die Lärmbelastung, die heute in diesem Bereich durch den vorhandenen Verkehr (der *Altenbaunaer Straße* und *Kronenackerstraße*) bereits besteht, wird voraussichtlich keine wesentliche Veränderung erfahren.

### **7.5.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge des Betriebs der zukünftigen Gebäude**

Neben dem Kfz-Verkehr durch Kunden und Anlieferung ist möglicherweise mit Lärmemissionen z.B. durch den Betrieb einer Kälteanlage oder sonstiger Einrichtungen im Bereich des zukünftigen Marktes zu rechnen. Es wird vorausgesetzt, dass die Immissions-Richtwerte nach TA-Lärm durch geeignete Maßnahmen (Dämmung, Einhausung) eingehalten werden. Diesbezüglich wird vom Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (vgl. Kap. 8.8).

#### **7.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Für den Fall, dass für den bestehenden Markt in der *Altenbaunaer Straße* kein neuer größerer Standort im Gebiet erschlossen werden kann, reduziert sich das Angebot in diesem Gebiet im Bereich Lebensmittel auf einen Discounter und einen kleinen türkischen Laden in der *Kronenackerstraße*. Der bestehende Bedarf kann in unmittelbarer Nähe nicht mehr gedeckt werden, was ggf. zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer Verlagerung führt, da die Güter des täglichen Bedarfs an anderen Standorten im Stadtgebiet eingekauft werden müssen.

#### **7.5.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

##### **Standortalternativen**

Alternativstandorte, die bzgl. der Flächengröße, zentralen Lage oder fußläufigen Erreichbarkeit für den geplanten Lebensmittelmarkt geeignet wären, sind im Stadtteil Oberzwehren nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar.

##### **Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches**

Wenn vorausgesetzt wird, dass die bestehende Wegeverbindung und die öffentliche zusammenhängende Grünfläche möglichst weitestgehend erhalten werden soll, wäre innerhalb des Geltungsbereiches nur eine anderweitige Planungsmöglichkeit denkbar; ein Verschieben des Marktgebäudes in Richtung *Kronenackerstraße* und eine Anordnung der Parkplätze nördlich des Marktes ggf. mit einer weiteren Zufahrt von der *Mattenbergstraße*.

Gegen diese Lösung spricht, dass:

- Emissionen, Lärm, Abgase in das Gebiet verlagert werden würden, statt diese im ohnehin belasteten Bereich der *Altenbaunaer- / Kronenackerstraße* zu belassen. Die Wohnbebauung und der Spielplatz / öffentliche Grünfläche würden somit mehr belastet.
- Der südliche Bereich als klimarelevante Fläche von Bebauung freigehalten werden soll.
- Eine Verlagerung des Verkehrs in die *Mattenbergstraße* stattfinden würde. Dies würde zusätzlichen Verkehr in den Bereich des Schulkomplexes mit sich bringen.

#### **7.6 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken**

Über das Verkehrsaufkommen im Gebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine aktuellen Zahlen vor (Datenbasis Gesamtverkehrsplan des ZRK / Analyse von 1995).

Angaben zu möglichen Lärmemissionen z.B. durch den Betrieb einer Kälteanlage oder sonstiger Einrichtungen im Bereich des zukünftigen Marktes liegen derzeit nicht vor.

#### **7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen die über das übliche Maß der bauaufsichtlichen Kontrolle hinausgehen, sind aufgrund der nicht zu erwartenden erheblichen Auswirkungen nicht notwendig.

## 7.8 Zusammenfassung

Im Kasseler Stadtteil Oberzwehren zwischen *Altenbaunaer Straße*, *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße* ist im Bereich einer ca. 1,73 ha großen öffentlichen Grünfläche die Ausweisung eines ca. 0,8 ha großen Sondergebietes 'Nahversorgung', mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup>, beabsichtigt. Der geplante Lebensmittelmarkt ersetzt einen bestehenden Markt in der *Altenbaunaer Straße*, der aufgrund des zu geringen Platzangebotes am alten Standort keine Zukunft hat.

Durch den Bau des Marktes, inklusive Stellplätze, entsteht im Wesentlichen der Verlust von maximal 6.500 m<sup>2</sup> innerstädtischer Grünfläche (Hundeauslauffläche) und drei Bäumen.

Der bestehende Spielplatz und die Wegeverbindung zwischen *Mattenbergstraße* und *Kronenackerstraße* bleiben erhalten. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden die derzeitige Situation für die Bereiche Klima/Luft, Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen, Stadtgestalt und menschliche Gesundheit nicht wesentlich verändern, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung bzw. dem Erhalt der Umweltqualität umgesetzt werden. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Festsetzung einer niedrigen Bebauung mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen und durch die Aufwertung der verbleibenden nördlichen Grünfläche wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert und weitestgehend ausgeglichen.

## 7.9 Flächenbilanz / Biotopwert

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
<b>Hundenauslauffläche (Flst. 54/41)</b>		<b>(9.656)</b>	-	-	-
Grünfläche	14	9.226	-	129.164	-
Fußweg, gepflastert	6	430	-	2.580	-
3 Eichen (à 20 m <sup>2</sup> )	31	(60)	-	1.860	-
<b>Spielplatz (Flst. 54/22)</b>		<b>(7.704)</b>	<b>(7.704)</b>	-	-
Grünfläche, inkl. Wege u. Gehölze	20	7.694	7.564	153.880	151.280
Zugang, asphaltiert	3	10	10	30	30
Laubgehölze <sup>1)</sup>	27	-	130	-	3.510
<b>Grünanlage (nördlicher Bereich Flst. 54/41)</b>		-	<b>(1.506)</b>	-	-
Grünfläche <sup>2)</sup>	25	-	1.328	-	33.200
Fußweg, gepflastert	6	-	178	-	1.068
<b>Sondergebiet</b>		-	<b>(8.150)</b>	-	-
Überbaut/versiegelt	3	-	2.210	-	6.630
befestigt	6	-	1.630	-	9.780
Dachbegrünung (extensiv)	19	-	2.680	-	50.920
Fassadenbegrünung <sup>3)</sup>	13	-	(45)	-	585
Grünfläche/Rasenfläche	14	-	1.250	-	17.500
Laubgehölze <sup>1)</sup>	27	-	380	-	10.260
30 Laubbäume (à 3 m <sup>2</sup> )	31	-	(90)	-	2.790
<b>Gesamt</b>		<b>17.360</b>	<b>17.360</b>	<b>287.514</b>	<b>287.553</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>- 39</b>

<sup>1)</sup> Neuanpflanzungen bis zu 10 Jahre, die ihre Funktionsfähigkeit noch nicht voll entwickelt haben, Mindesttiefe der Fläche 2 m.

<sup>2)</sup> Aufwertung der Grünfläche durch Struktur- und Artenvielfalt entsprechend der Vorgabe des Umwelt- und Gartenamtes Stadt Kassel; angenommener intensiv genutzter Bereich (wie Sitzbereiche) von max. 30 % der Fläche nachzuweisen durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes.

<sup>3)</sup> Errechnet aus Dicke der Begrünung x Gebäudelänge; es wird eine nach drei Jahren erreichte Dicke von 0,50 m angenommen.

## 8 Planinhalt und Festsetzungen nach BauGB und HBO

### 8.1 Gliederung des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist unterteilt in Sondergebiet "Nahversorgung" (8.150 m<sup>2</sup> von Flurstück 54/41) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie in Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* (Flurstück 54/22) und *Grünanlage* (ca. 1.506 m<sup>2</sup> von Flurstück 54/41).

### 8.2 Bebauung

Auf der ca. 8.150 m<sup>2</sup> großen Fläche des Sondergebietes wird ein Lebensmittelvollsortimenter als eingeschossiges Gebäude (Gebäudehöhe max. ca. 6,00 m) mit einem extensiv begrünten Flachdach vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt hat eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup>.

Als maximale Grundflächenzahl wird 0,6 und Geschossflächenzahl 0,4 zugelassen. Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der GRZ durch die Flächen der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### 8.3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der *Kronenackerstraße* aus, die im Südosten in die *Altenbaunaer Straße* mündet. Der Einfahrtsbereich wurde soweit als möglich von dem vorhandenen Kreuzungsbereich abgerückt, um eventuelle Rückstaus im Kreuzungsbereich zu vermeiden. Der Markt wird von der *Kronenackerstraße* über einen Parkplatz mit einer 10 m breiten Zufahrt erschlossen. Insgesamt werden höchstens 120 ebenerdige Stellplätze errichtet, wovon zwei als behindertengerechte Stellplätze und siebzehn Fahrradabstellplätze hergestellt werden. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel werden eingehalten.

Die Parkplatzzufahrt und die Stellplatzanlage sind private Erschließungsflächen.

Die Herstellung der Zufahrt bzw. der Überfahrt über den öffentlichen Gehweg erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel.

#### Fußweg

Der vorhandene Fußweg bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leistungsrecht gesichert. Eine geringfügige Abweichung wird in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt zugelassen. Hierdurch wird die fußläufige Durchlässigkeit erhalten und die Fußwegeerschließung gesichert.

### 8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der vorab genannten Fußweg sowie die im westlichen und östlichen Sondergebiet vorhandenen Versorgungsleitungen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert und zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zur Gewährleistung der Begehbarkeit und zum Schutz vor Beschädigung ist eine Überbauung bzw. Überpflanzung der Versorgungsleitungen nicht zulässig.

### 8.5 ÖPNV

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich vor der geplanten Einfahrt eine Bushaltestelle, die in Abstimmung mit der Kasseler Verkehrsgesellschaft um ca. 10 m weiter nach Westen verschoben wird. Die dadurch entstehende längere Wegstrecke für Umsteiger ist zumutbar.

### 8.6 Ver- und Entsorgung

In den vorhandenen Erschließungsstraßen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden; das SO-Gebiet wird entsprechend angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren. Die innere Erschließung des Gebietes entwässert in den östlich vorhandenen Kanal bzw. in die *Kronenackerstraße*.

Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben. Hierdurch sollen oberirdische Leitungen / Telefonmasten, durch die das Ortsbild unzumutbar beeinträchtigt wird, vermieden werden.

Ein öffentlicher Wertstoffbehälter wird außerhalb des Geltungsbereiches in der *Kronenackerstraße*, im Bereich der Grundstückszufahrt, untergebracht.

### **8.7 Anlagen zur Energiegewinnung und Einsatz von Brennstoffen**

Durch Festlegung zur Dachgestaltung soll die förderungswürdige Sonnenenergienutzung nicht behindert werden, deshalb sind im Geltungsbereich Solaranlagen zulässig.

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Geltungsbereich Aussagen zum Einsatz von Brennstoffen getroffen.

### **8.8 Immissionsschutz**

Wie im Umweltbericht hingewiesen, ist neben dem Kfz-Verkehr durch Kunden und Anlieferung möglicherweise mit Lärmemissionen z.B. durch den Betrieb einer Kälteanlage oder sonstiger Einrichtungen im Bereich des zukünftigen Marktes zu rechnen. Diesbezüglich wird vom Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

### **8.9 Grünordnung**

Als grünordnerische und naturschutzrelevante Festsetzungen werden innerhalb des Sondergebietes die Anlage von Grün- und Gehölzflächen, die Begrünung des geplanten Flachdaches sowie der Ostfassade vorgegeben. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 'Grünanlage' und 'Spielplatz', die per Festsetzung den privaten Eingriffen zugeordnet sind.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, je sechs Stellplätze einen großkronigen Laubbaumhochstamm zu pflanzen, können umgesetzt werden.

Um die Nutzung von Sonnenenergie nicht zu behindern, gilt die Festsetzung zur Dachbegrünung nicht, wenn die Anordnung entsprechender Anlagen beabsichtigt ist.

#### ***Laubbäume / Laubsträucher***

Zwecks innerer Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen auf versiegelten Flächen wurde im Bebauungsplan die Pflanzung von insgesamt 30 Laubbaumhochstämmen vorgegeben. Die Baumart ist aus den nachfolgend genannten Arten auszuwählen (Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior* 'Geessink', Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk', Spitz-Ahorn - *Acer platanoides* 'Cleveland', Säulen-Eiche - *Quercus robur* 'Fastigiata Koster', Spiegelrinden-Kirsche - *Prunus Schmittii*). Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je Laubbaum ist eine 4 m<sup>2</sup> große unbefestigte Baumscheibe herzustellen.

Zur Einbindung und Abgrenzung werden innerhalb des Sondergebietes entlang der Ost- und Nordgrenze sowie entlang der Ostseite des Spielplatzes Baum- und Strauchpflanzflächen festgesetzt.

Die im Geltungsbereich erhaltenswerten Laubbäume, insbesondere auch die Esche innerhalb des Sondergebietes, werden als zu erhalten festgesetzt und gesichert. Die beiden Laubbäume am südlichen Eingangsbereich zum Spielplatz werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Weiterhin sind vorhandene Bäume bei der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

### **Kletterpflanzen (für Fassadenbegrünung)**

Als Beitrag zur Verbesserung der Gebäudeoptik und des Kleinklimas wurde im Bebauungsplan die Bepflanzung der Ostfassade festgesetzt. Als Pflanzenart kann aus den nachfolgenden Arten ausgewählt werden: Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia* oder *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii", Efeu - *Hedera helix*.

### **8.10 Gestaltungsfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung) gemäß § 81 HBO sind für die Einbindung des Vorhabens und damit für die positive Gestaltung des Stadtbildes / Ortsbildes erforderlich. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen die Gebäudegestaltung positiv beeinflusst wird, ohne die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unmaßig einzuschränken.

### **8.11 Barrierefreie Gestaltung**

Bei der Ausführungsplanung wird auf die barrierefreie Gestaltung der Bebauung einschließlich der Freiflächen geachtet.

## **9 Bodenordnung**

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gemarkung Oberzwehren, Flur 9, Flurstücke Nr. 54/22 und 54/41) befinden sich in städtischem Eigentum.

## **10 Kosten**

Die entstehenden Kosten für die Umgestaltung der Grünanlage (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) und die Wiederherstellung des Fußweges zwischen *Kronenackerstraße* und *Mattenbergstraße* werden vom Investor der Baumaßnahme übernommen. Dies wird im Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Investor gesichert.

Bearbeitung:



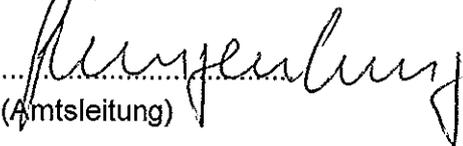
Landschafts- & Städtebauarchitektur  
Fahrmeier • Rühling • Welland  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Aufstellung:

**Stadt Kassel**  
**Stadtplanung und Bauaufsicht**

Kassel, den 22. Okt. 2007

  
.....  
(Dipl. Ing. S. Rühling)

Kassel, den 22. Okt. 2007  
  
.....  
(Amtsleitung)

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/50 B „Kronenackerstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch**

#### **1. Anlass der Planung**

##### **1.1 Bestandsanalyse**

Die REWE - Gruppe wird am Altstandort in der Altenbaunaer Straße den bestehenden Mietvertrag mit Ablauf des Jahres 2007 nicht verlängern. Damit wird die Lebensmittelversorgung im Bereich Mattenberg - Oberzwehren nicht weiter gesichert.

Untersuchungen der REWE am Altstandort haben ergeben, dass eine Erweiterung der Gebäude bzw. ein Nachweis von für den wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätzen nicht möglich ist.

Auf Grund eines Einzelhandels Gutachtens zur Versorgung der Bewohner der Bereiche Brückenhof, Oberzwehren und Mattenberg mit Lebensmitteln ist es erforderlich, dass die Stadt eine ausreichende Lebensmittelversorgung ermöglicht. Gemäß Gutachten ist ein Zuwachs von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verträglich.

Am Altstandort sind bisher vorhanden 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel und 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Getränkemarkt.

Im Hinblick auf den Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt ist in Oberzwehren lediglich das städtische Grundstück an der Kronenackerstraße geeignet.

##### **1.2 Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/50 und ist vollständig als Grünanlage festgesetzt. Der Bebauungsplan muss geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Zur Zeit wird die gesamte Fläche als Spielfläche, Grünfläche und Hundeauslauf genutzt. Es besteht ein Verbindungsweg zwischen der Mattenbergstraße und der Kronenackerstraße.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Inhalt des Bebauungsplanes ist neben der Sicherung verschiedener Grünflächen im Nahbereich die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ mit der Festschreibung „Vollversorger“ und „Getränkemarkt“ mit max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Folgende städtebauliche Rahmenbedingungen werden festgesetzt:

- Ausrichtung der Gebäude und Anlieferung so, dass der Schulbetrieb der benachbarten Georg-August-Zinn-Schule nicht gestört wird,
- Erschließung für die Stellplätze und die Andienung nur über die Kronenackerstraße,
- Schaffung eines gemeinsamen Haupteingangs von Lebensmittel- und Getränkemarkt,
- Entwicklung eines Konzeptes zur Durchwegung und Durchgrünung des Gebietes von der Mattenbergstraße zur Kronenackerstraße,
- Einplanung einer Grünfläche zur Mattenbergstraße mit der Möglichkeit Aufenthaltsqualitäten für besondere Zielgruppen Erwachsener zu schaffen,
- Entwicklung einer Grünfläche westlich anschließend mit Wegen und Spielplatz für Jugendliche und Kinder (Entzerrung sozialer Missstände).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 213 vom 13.09.2005 in der Zeit vom 19.09.2005 bis 30.09.2005 durch Aushang im Amt Stadtplanung und Bauaufsicht statt.

Anregungen von Bürgern wurden in dieser Zeit nicht geäußert.

Die frühzeitige Ämter- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch mit der Bitte um Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch wurde gleichzeitig durchgeführt.

Im Sinne des § 4 (1) Baugesetzbuch haben verschiedene Institutionen Forderungen an den Inhalt des Umweltberichtes erhoben:

Der Zweckverband Raum Kassel verwies auf den Landschaftsplan des Zweckverbandes für den Planungsraum Kassel und forderte eine Detailuntersuchung aus klimafunktionaler Sicht zur Verträglichkeit des Vorhabens.

Der Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden. Die Änderung wurde inzwischen beantragt und wird zur Zeit beim Zweckverband Raum Kassel bearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte ebenfalls eine vertiefende klimatische Untersuchung. Der in der Begründung integrierte Umweltbericht wurde dementsprechend überarbeitet.

Nach der Beteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch wurde der Vorentwurf mit Umweltbericht erarbeitet.

### **3. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Im Kasseler Stadtteil Oberzwehren zwischen Altenbaunaer Straße, Kronenackerstraße und Mattenbergstraße ist im Bereich einer ca. 1,73 ha großen öffentlichen Grünfläche die Ausweisung eines ca. 0,8 ha großen Sondergebietes „Nahversorgung“, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup>, beabsichtigt. Der geplante Lebensmittelmarkt ersetzt einen bestehenden Markt in der Altenbaunaer Straße, der aufgrund des zu geringen Platzangebotes am alten Standort keine Zukunft hat.

Durch den Bau des Marktes, inklusive Stellplätze, entsteht im Wesentlichen der Verlust von maximal 6.500 m<sup>2</sup> innerstädtischer Grünfläche (Hundeauslauffläche) und drei Bäumen.

Der bestehende Spielplatz und die Wegeverbindung zwischen Mattenbergstraße und Kronenackerstraße bleiben erhalten. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden die derzeitige Situation für die Bereiche Klima/Luft, Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen, Stadtgestalt und menschliche Gesundheit nicht wesentlich verändern, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung bzw. dem Erhalt der Umweltqualität umgesetzt werden. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Festsetzung einer niedrigen Bebauung mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen und durch die Aufwertung der verbleibenden nördlichen Grünfläche wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert und weitestgehend ausgeglichen.

#### **4. Ergebnis der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch**

Die Ämter- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch wurde im April 2006 durchgeführt. Die Ämter und Behörden wurden fristgerecht informiert und um Stellungnahme gebeten.

Ein Träger öffentlicher Belange hat angeregt, auf die Ausweisung eines Sondergebietes für die Nahversorgung zu verzichten und die Grünfläche beizubehalten. Begründet wurde diese Anregung damit, dass im Ortsteil z. B. in der Mattenbergstraße ausreichend Gebäude und Flächen für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen. Den Anregungen wurde nicht entsprochen, da im Vorfeld bereits abgeklärt wurde, dass Alternativen aufgrund der Lage (Randlage) oder Grundstücksgröße nicht in Betracht kommen. Da auch die Erweiterung am jetzigen Standort nach einer detaillierten Prüfung nicht möglich ist, musste die Stadt zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung von Oberzwehren das Grundstück für die geplante Nutzung zur Verfügung stellen.

Der aus den Anregungen des Beteiligungsverfahrens erarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde vom Ortsbeirat Oberzwehren in seiner Sitzung am 25.10.2006 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf am 13.11.2006 zur Offenlage beschlossen und die Anregung, auf die Bebauung zu verzichten, abgelehnt.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit seiner Begründung und dem integrierten Umweltbericht nach Ankündigung in der HNA Nr. 273 vom 23.11.2006 vom 04.12.2006 bis zum 05.01.2007 öffentlich ausgelegen.

#### **5. Abwägung gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch und weiteres Verfahren**

In dieser Zeit wurden von einem Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen, die teilweise bereits in dem Verfahren nach § 4 (2) Baugesetzbuch geäußert wurden.

Im laufenden Baugenehmigungsverfahren für den Lebensmittelmarkt haben sich seitens der Investoren verschiedene Änderungen ergeben. Danach ist die Verlegung des vorhandenen Fußweges zwischen der Kronenackerstraße und der Mattenbergstraße über den Spielplatz nicht mehr erforderlich.

Das hat zur Folge, dass der Bebauungsplan als auch die Begründung geändert werden müssen. Da hier die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, sondern es sich um eine Veränderung handelt, die mit den betroffenen Eigentümern und Ämtern abgestimmt ist, soll auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden.

Der festgesetzte Baum im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann aufgrund der notwendigen Fahrbeziehungen für die Anlieferung und den Kundenverkehr trotz intensiver Prüfung nicht erhalten werden. Als Ersatz sollen fünf Bäume im Spielplatzbereich zusätzlich gepflanzt werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt. Da von der Änderung Dritte nicht betroffen sind, wird auf eine erneute öffentliche Auslegung des Planes verzichtet.

Die Änderungen werden nach dem Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 15.09.2006/19.06.2007