

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/66, Knorr-
straße/Credéstraße

B e g r ü n d u n g

0 Anlaß zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine langfristig abgesicherte Integration des DEZ-Einkaufszentrums baulich, verkehrlich als auch grünplanerisch in den Stadtteil vorgesehen, sowie die Absicherung der vielfältigen Nutzungen und deren Erweiterung im gesamten Quartier.

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederzwehren zwischen dem Südtangenten-Zubringer und der Frankfurter Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: von der Straßenmitte der Credéstraße und der nördlichen Grenze der Knorrstraße,
- im Osten: von der östlichen Grenze der Waldkappler Bahnlinie und der westlichen Grenze des Südtangenten Zubringers,
- im Süden: von der nördlichen Grenze der Straße Krappgarten,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Neuen Straße, durch die südöstliche Grenze der Knorrstraße und die südwestliche Grenze der Frankfurter Straße.

2 Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Siedlung und Landschaft von 1988 stellt die Flächen als Siedlungsfläche und östlich der Kraftwerksbahn als regionalen Grünzug dar; er muß angepaßt werden.

2.2 Entwicklungsplanung

2.2.1 Entwicklungsplanung Einzelhandel

Die vorliegende Entwicklungsplanung Einzelhandel und Dienstleistungen des Zweckverbandes Raum Kassel von 1982 (KEP-Zentren) ist zu beachten. Diese Planung weist die Frankfurter Straße zwischen Crede'straße/Leuschnerstraße und Dennhäuser Straße als zentralen Bereich und das DEZ als Einkaufszentrum aus mit dem Ziel, das Stadtteilzentrum zu stärken.

2.2.2 Entwicklungsplanung Landschaft

Die Entwicklungsplanung Landschaft des Zweckverbandes verweist auf die Grunddefizite im Bereich des DEZ.

2.2.3 Generalverkehrsplan

Im Generalverkehrsplan (GVP) vom 05. Februar 1990 (mittelfristiges Investitionsprogramm) ist die Verlängerung der Crede'straße zwischen Khorrstraße und Südtangenten-Zubringer als Maßnahme zur Netzveränderung Kfz-Verkehr ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Sonderbaufläche Laden, Mischgebietsfläche und Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich zwischen Khorrstraße und Frankfurter Straße und für den SO-Möbel Bereich ist notwendig.

2.4 Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

Im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. VIII/47 rechtsverbindlich. Dieser Plan soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/66 aufgehoben werden (s. a. Punkt 4.1). Nach dem alten Bebauungsplan Nr. VIII/47 ist ein Teil des Planbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA), der überwiegende Teil als SO-Einkaufszentrum mit einer Baumassenzahl von 3,0 festgesetzt. Danach waren ca. 63 000 qm Bruttogeschoßfläche (BGF) zulässig. In einem Vergleich zwischen der Stadt und dem DEZ-Management von 1982 wurden diese Baumassen bereits begrenzt (s. a. Punkt 3.1). Eine Festschreibung auf maximal 38 000 qm BGF ist städtebauliches Ziel.

2.5 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich ist ein Landschaftsplan gem. § 4 HeNatG i. M. 1:1000 aufgestellt worden (Inhalte siehe Punkt 5 ff).

2.6 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 16. Februar 1989 im Stadtteil und in der Zeit vom 30.01.1989 bis 24.02.1989 durch Aushang zur öffentlichen Einsichtnahme statt.

Ergebnis:

Da ein Ziel des Planes ist, die verkehrliche Situation für die benachbarte Wohnbevölkerung durch einen Vollanschluß an den Südtangentenzubringer erheblich zu verbessern, werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der öffentlichen Sitzung keine Einwände erhoben. Darüber hinaus gibt es eine klare Entscheidung der Bürger und der Grundstückseigentümer für die Ausweisung eines kleinteiligen stadtteilbezogenen Gewerbegebietes zwischen DEZ und dem Südtangenten-Zubringer.

Während der öffentlichen Auslegung der Planalternativen wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht vom Finanzamt Kassel-Spohrstraße, von der Fa. Möbel Schaumann und Herrn Michael Fahlbusch.

Die Bedenken des Finanzamtes richten sich gegen die Nutzung des landeseigenen Grundstückes für die Erschließungsstraße zum Südtangenten-Zubringer, da beabsichtigt ist, auf diesen Grundstücken ein Behördenzentrum einzurichten. Das seit Jahren erklärte bisher aber nicht verwirklichte Ziel des Landes, dort Verwaltungsgebäude zu errichten, wird durch den Bau der Erschließungsstraße zum Südtangenten-Zubringer zu ca. 40 % tangiert. Nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen erscheint eine Umorganisation der geplanten Gebäude auf dem Grundstück möglich. Beide Nutzungen (Straße und Verwaltung) wären dadurch möglich. Weitere Einzelheiten werden in dem für den Anschluß notwendigen Planfeststellungsverfahren geklärt.

Die folgenden Anregungen der Fa. Möbel Schaumann wurden zum Teil in den Plan eingearbeitet:

- Zum Nachweis notwendiger Stellplätze sollen auch Tiefgaragen zulässig sein:

Der Nachweis von notwendigen Stellplätzen ist auch im MI-Gebiet zwischen Knorrstraße und Frankfurter Straße in Form von Tiefgaragen zulässig.

- Auf eine Unterbrechung der Knorrstraße soll verzichtet werden:

Die Sperrung der Knorrstraße ist ein unabdingbares Ziel der Planung. Detailplanungen evtl. Fahrversuche mit Lieferwagen müssen bei der weiteren Ausbauplanung berücksichtigt werden.

- Die Grundflächenzahl (0,4) und Geschoßflächenzahl (1,6) sind zu gering angesetzt und sollen mit (0,5) bzw. (1,7) festgesetzt werden:

Anregungen und Bedenken richten sich gegen Art (ausschließlich SO-Möbel) und Maß der baulichen Nutzung. Eine Erhöhung der GRZ und GFZ ist nicht beabsichtigt, da die GFZ bereits erheblich höher vorgesehen ist, als in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die festgesetzte GFZ ist mit der Art der Nutzung SO-Möbel gerechtfertigt. Sie läßt eine Festsetzung SO-Einkaufszentrum nicht zu. Im SO-Möbel soll der Verkauf von zugehörigen Sortimenten zulässig sein.

- Bei der Planung der Erschließungsstraße (Anbindung an den Süd-tangenten-Zubringer) soll auf die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen der Fa. Schaumann verzichtet werden:

Näheres wird das Planfeststellungsverfahren ergeben.

Ein Bürger regt an, zur besseren Erreichbarkeit des DEZ mit öffentlichem Personennahverkehr eine Buslinie durch die Knorrstraße zu führen. Diese Anregung ist ohne Einfluß auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird an die KVG weitergeleitet.

3 Heutige Situation

3.1 Bisherige Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird genutzt und geprägt durch das DEZ+Einkaufszentrum, dessen angegliederte Nutzungen und durch Lagerhallen. Zur Zeit sind 1 259 Stellplätze und eine überbaute Fläche von 37 000 qm vorhanden.

Im Jahr 1982 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zwischen der Stadt und der Führung des DEZ (Alster GmbH/ECE Hamburg) ein Vergleich geschlossen, der die Zahl der Stellplätze (1 300) als auch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten festsetzt, ohne jedoch Aussagen über die Nutzung vorhandener Gebäude wie z. B. die Lagerhallen südlich des DEZ zu treffen. Tatbestand ist, daß bereits heute eine Anzahl von Stellplätzen (1 259) vorhanden ist, die eine qualitativ höhere Nutzung der vorhandenen Gebäude zuließe. Für den Stellplatznachweis sämtlicher heute auf dem DEZ-Gelände zugelassener Nutzungen sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel lediglich 1 102 Stellplätze erforderlich. Die so mögliche Erweiterung des DEZ in Richtung Lagerhalle kann nicht städtebauliches Ziel sein und widerspricht dem Bestreben nach Anbindung des DEZ an den Ortsteil.

Darüber hinaus hatte sich die Stadt verpflichtet, Planungsrecht für Stellplätze auf dem DEZ-eigenen Gelände "Auf dem Frohen Holz" zu schaffen. Die Erschließung zusätzlicher Personalstellplätze war Anlaß für die Stadt als auch des Managements des DEZ, neu über künftige Entwicklungsmöglichkeiten nachzudenken und den vorhandenen Bebauungsplan zu ändern, um einen Zustand größter Rechtssicherheit zu schaffen.

Entlang der Frankfurter Straße hat sich ein Gebiet mit unterschiedlichsten Nutzungen von Wohnen über Verwaltung/Schule bis hin zu intensiver gewerblicher Nutzung entwickelt mit einer parkähnlich angelegten Verbindung zum DEZ.

Westlich des DEZ-Einkaufszentrums schließt sich ein Wohngebiet (Neue Straße) an.

Die Flächen östlich des DEZ-Einkaufszentrums und der Kraftwerksbahn werden z. Z. als Gärten (Obstbau) und als Lagerflächen für Baumaterialien genutzt. Ein Teil ist ungeordnete Grünfläche auf einer Aufschüttung. Die Fläche zwischen Knorrstraße, Crede'straße und Waldkappler Bahn ist mit einer Lagerhalle für Möbel bebaut und wird ausschließlich dafür genutzt. Der Rest ist Rasenfläche.

An den Geltungsbereich schließen an

- im Norden: gewerbliche Flächen Schrottplatz, Lager und Flächen für den Gemeinbedarf - Verwaltung,
- im Osten: östlich des Südtangenten-Zubringers die großzügige Landschaftsfläche der Fuldanieiederung,
- im Süden: entwickelt sich ein Einfamilienhausgebiet neben dem Grunnelbachgrünzug,
- im Westen: westlich der Neuen Straße ein Wohngebiet aus den 60er und 70er Jahren. Westlich der Frankfurter Straße dem Charakter eines kleinen Ortsteilzentrums entsprechende Nutzungen Läden/Wohnungen/Gärtnereien.

3.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation wird ebenfalls bestimmt durch das Erscheinungsbild des DEZ-Einkaufszentrums. Ein flacher undifferenzierter 26 000 qm großer, grauer Gebäudekomplex mit vorgelagerter, bituminös versiegelter Stellplatzfläche. Die 36 auf dem DEZ-Parkplatz gepflanzten Bäume treten zwischen geparkten Kfz kaum in Erscheinung.

Eine architektonisch gebildete Anbindung an den Stadtteil ist nicht vorhanden. Der erhaltenswerte parkähnliche Eingang zum Einkaufszentrum an der Frankfurter Straße wird gestalterisch nicht bis zum DEZ-Gebäude durchgeführt.

...

3.3 Erschließung

Das Gebiet wird heute ausschließlich über die Frankfurter Straße erschlossen. Zufahrten zum DEZ verlaufen durch die Crede'straße und die Knorrstraße entlang der Wohnbebauung. Durch das hohe Ziel- und Quellyerkehrsaufkommen werden die Anwohner der Knorrstraße und die Anlieger der Frankfurter Straße erheblich belastet. Der Knoten Frankfurter Straße/Knorrstraße/Crede'straße ist in den Spitzenzeiten überlastet; lange Staus sind die Folge.

4 Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. VIII/66 für den Bereich des DEZ-Einkaufszentrums und die angrenzenden Gebiete sollen Nutzungsstrukturen, Erschließung, ruhender Verkehr und Grünplanung sowie geringe bauliche Veränderungen bzw. Nutzungserweiterungen für vorhandene bauliche Anlagen im für den Stadtteil verträglichen Maß festgeschrieben werden, um gleichzeitig die vorhandenen Verkehrs- und Grünordnungsprobleme zu lösen.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung

4.2.1 Sondergebiet Einkaufszentrum

Das Maß dessen, was aufgrund des alten Bebauungsplanes an baulichen Erweiterungen möglich war (ca. 63 000 qm BGF), wird im Einvernehmen mit dem Eigentümer erheblich reduziert und auf eine maximale Bruttogeschoßfläche von 38 000 qm für das SO-Einkaufszentrum festgelegt. Unter Berücksichtigung eingeplanter Abrisse von Gebäudeteilen ergibt sich eine tatsächliche bauliche Erweiterung von ca. 6 000 qm BGF.

Flächenbilanzierung:

Auf der Fläche des zukünftigen SO-Einkaufszentrums

sollen 38 000 qm BGF zugelassen werden.

Vorhanden sind	ca. 34 000 qm BGF.
Durch Abriß entfallen	ca. 2 000 qm BGF.
Zulässige Erweiterung	max. 6 000 qm BGF.

	= 38 000 qm BGF.

Die bisher als Lager genutzten Hallen südlich des DEZ werden in ihrer Nutzung festgeschrieben und stehen einer Nutzung im Rahmen SO-Einkaufszentrum nicht mehr zur Verfügung.

Neubauten sollen östlich an das vorhandene Gebäude anschließen und im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Musikakademie im Rahmen der 38 000 qm BGF zugelassen werden.

Um Spielräume für die bauliche Erweiterung des DEZ-Einkaufszentrums sowohl im Bereich der Musikakademie als auch östlich an das DEZ-Gebäude anschließend zu ermöglichen, sind die durch Baugrenzen umschlossenen Flächen größer ausgewiesen. Erweiterungen sind innerhalb der zulässigen 38 000 qm BGF und damit im Ganzen oder auch in Teilen möglich.

Nutzungserweiterung sind unter Berücksichtigung der Obergrenze für die Stellplätze (1 400 St.) möglich.

Neben der Nutzung Einkaufszentrum sollen auch

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften (keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Anmerkung: Damit werden auch die derzeit in dem Gebäude genehmigten gewerblichen Nutzungen abgesichert.),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Nutzung für freiberuflich Tätige und Ärzte bis max. 1000 qm BGF
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

möglich sein, um das DEZ in den Stadtteil auch funktional besser einzubinden.

Die Erweiterungen im SO-Einkaufszentrum sind in vollem Umfang erst nach der Anbindung der Credéstraße an den Südtangentenzubringer möglich.

4.2.2 Sondergebiet Möbel

Das Grundstück zwischen Crede'straße, Knorrstraße und Waldkappeler Bahn wird als SO-Möbel festgesetzt. In dem SO-Möbel sind außer Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Möbel auch Verkaufsflächen für Randsortimente, die in enger Beziehung zum Verkauf von Möbeln stehen, wie z. B. Accessoires, Geschenke, Non-Food-Artikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10 % der Bruttogeschosßfläche zulässig.

4.2.3 Mischgebiet

Das Quartier Frankfurter Straße/Crede'straße und Knorrstraße soll aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Die für das Eckgrundstück Knorrstraße/Crede'straße im alten Bebauungsplan Nr. VIII/47 festgesetzte 10geschossige Bebauung wird im Einvernehmen mit dem Eigentümer auf mind. 2, maximal 4 Geschosse reduziert. Die GRZ wird auf 0,6 und die GFZ auf 1,6 festgelegt.

Die GRZ und GFZ werden für das Eckgrundstück Crede'straße/Knorrstraße höher als die in der BauNVO dargelegten Nutzungsziffern festgesetzt, da die Grünfläche Crede'straße/Frankfurter Straße mit ihrem erhaltenswerten Baumbestand als solche erhalten bleiben soll und einer Mischnutzung entzogen wird. Das Maß dessen was an baulicher Nutzung auf dieser Grünfläche möglich wäre, wird dem Eckgrundstück Knorrstraße/Crede'straße zugeschlagen. So ergibt sich die GRZ (0,6) und die GFZ (1,6).

Zulässig sind Nutzungen entsprechend des Mischgebietscharakters nach Baunutzungsverordnung, Einzelhandel bis 400 qm und Wohnnutzung ab dem 3. Vollgeschoß.

4.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA

Das Wohngebiet entlang der Neuen Straße wird durch die Festsetzung WA im Bestand gesichert. Durch Festsetzung der Baugrenzen sind geringfügige Erweiterungen möglich.

4.2.5 Gewerbegebiet

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Kassel und den Anforderungen auf stadtteilbezogene Gewerbegebiete werden die Flächen zwischen Kraftwerksbahn und dem Südtangenten-Zubringer als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Anforderungen aus dem Landschaftsplan zum Übergang der bebauten Flächen in die Fuldaaue wird nur eine kleinteilige in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Bebauung zugelassen. Zwischen fünf und sieben Gewerbebetrieben können angesiedelt werden.

Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Fläche ist vorübergehend auch als Stellplatzfläche zum Nachweis von Stellplätzen im SO-Einkaufszentrum nutzbar, bis die erforderlichen Stellplätze z. B. auch in Form einer Tiefgarage unter dem DEZ-Neubau nachgewiesen werden.

4.2.6 Gewerbegebiet Ge-em

Die südlich des DEZ gelegenen Hallen werden als Gewerbegebiet emissionsarm festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen die südliche und westlich anschließende Wohnumgebung nicht wesentlich stören.

4.3 Grünflächen

Die privaten Grünflächen im Bereich zwischen Knorrstraße und Frankfurter Straße werden erhalten und als solche festgesetzt. Die öffentliche Durchlässigkeit muß gewahrt bleiben. Die zusätzliche Bebauung der Grünflächen östlich der Kraftwerksbahn wird ausgeglichen. Entsprechende Maßnahmen nennt der Landschaftsplan (Punkt 5 der Begründung).

Die Ruderal-Grünflächen südlich der Hallen und zwischen Kraftwerksbahn und DEZ-Gelände werden als schützens- und erhaltenswert festgesetzt.

4.4 Erschließung

4.4.1 Fahrverkehr

Mit seinem Beschluß zum Verkehrskonzept Niederzwehren vom 21.03.1988 hat der Magistrat auch die Rahmenbedingungen für die Erschließung des DEZ-Bereiches für den Kfz-Verkehr festgelegt:

- Verlängerung der Credéstraße zwischen Knorrstraße und Umgehungsstraße Niederzwehren mit der Prüfung eines Vollanschlusses an den Südtangentenzubringer.
- Verkehrslenkung in der Neuen Straße an der Einmündung Krappgarten.
- Schließung der Knorrstraße nördlich der Neuen Straße.

Zur Realisierung dieses Konzeptes sind neben dem Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren für den Bereich der Anbindung an die Umgehungsstraße und ein Genehmigungsverfahren zur Kreuzung der Gleise zum Kraftwerk Kassel erforderlich (Rechtsgrundlage für diese Verfahren sind das Hessische Straßengesetz und das Eisenbahnkreuzungsgesetz).

4.4.2 Ruhender Verkehr

Die für die unterschiedlichen Nutzungsarten notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Für das SO-Einkaufszentrum wird die maximal zulässige Stellplatzzahl auf 1 400 Stellplätze festgesetzt. Ein Teil dieser Stellplätze kann auch auf dem der Alster gehörenden Gewerbegrundstück östlich der Kraftwerksbahn nachgewiesen werden.

Stellplätze für Angestellte im SO-Möbel können im Gewerbegebiet - GE nachgewiesen werden.

Darüber hinaus ist ein Nachweis von Stellplätzen für alle im Bebauungsplan festgesetzte Gebiete im Gewerbegebiet, ausgenommen Eigenbedarf, nicht zulässig.

4.4.3 Fuß- und Radwege

Die vorhandenen Fußgängerbeziehungen von und zum Einkaufszentrum aus dem Stadtteil bleiben erhalten.

Darüber hinaus werden Fuß- und Radwege festgesetzt, die den Bezug zum Grunelbachgrünzug und zur Fußdaniederung herstellen.

4.4.4 ÖPNV

Das Plangebiet wird tangiert von den Straßenbahnlinien 5 und 7 mit Haltestelle an der Crede'straße. Erreichbar ist es auch über die Buslinie 24 mit einer Haltestelle am Töpfenhofweg. Darüber hinaus verkehren in der Frankfurter Straße Busse der Kassel-Naumburger-Eisenbahn und der Regionalverkehr-Kurhessen GmbH (ehemals Bahnbus), Linien 5231/5250/5253. Die Haltestellen befinden sich in der Nähe der Straßenbahnhaltestellen. Die KVG plant zusätzlich eine Busverbindung über die Crede'straße mit Haltestelle an der Musikakademie.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bis auf das Gewerbegebiet vollständig erschlossen. Für die Entwässerung ist ein Kanal zur Crede'straße notwendig.

5 Landschaftsplanung

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan gem. § 4 HeNatG erarbeitet. Die Aussagen des Landschaftsplanes werden Teil, seine planungsrechtlich relevanten Bestandteile werden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5.1 Aufgabe des Landschaftsplanes

Die Aufgabe des Landschaftsplanes ist es unter Berücksichtigung der heutigen Situation (Bestand) die Eingriffe bzw. Auswirkungen der städtebaulichen Zielsetzungen (Planungsziele)

- Erweiterung des Einkaufszentrums
- Parkplatzerweiterung
- Gewerbegebiet östlich des Kraftwerksgleises
- Anschluß der Credéstraße an den Südtangenten-Zubringer
- Ergänzung der Bebauung Knorrstraße/Credéstraße

im Hinblick auf Klima, Boden, Wasser, Vegetation, Erholungswert und Landschaftsbild zu bewerten, Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe vorzuschlagen und in der abschließenden Bilanzierung zu zeigen, inwieweit die Planungsziele realisierbar sind.

5.2 Heutige Situation aus Sicht des Landschaftsplanes

5.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einer Talterrasse der Fulda im Bereich der Einmündung der Grunelbachsenke in die Fuldaniederung. Das Gelände liegt im Bereich der Lößböden des Kasseler Beckens. Das Gebiet ist jedoch durch Bebauung, Versiegelung und Auffüllungen fast vollständig verändert.

5.2.2 Gegenwärtige Nutzungen

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes wird vom Einkaufszentrum mit Parkplatz, Zufahrten und Nebengebäuden eingenommen. Die vorhandenen Gebäude des Einkaufszentrums umfassen ca. 37 000 qm. Hinzu kommen 52 000 qm für Stellplätze und Zufahrten. Diese Flächen sind abgesehen von Einzelbäumen im Stellplatzbereich (22 neu gepflanzte Platanen) vollständig versiegelt. Lediglich im Randbereich des Geländes befinden sich schmale Grünflächenstreifen von insgesamt 4 300 qm.

Der Bereich zwischen Frankfurter Straße und Knorrstraße wird derzeit als Mischgebiet (Wohnungen, Läden, Tankstelle) genutzt. An der Kreuzung Knorrstraße/Crede'straße sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden, die derzeit als Ausstellungsgelände für Gartenhäuser genutzt werden.

Südlich anschließend befindet sich eine kleine Grünanlage mit schönem alten Baumbestand, durch die der Verbindungsweg von der Frankfurter Straße (Straßenbahnhaltestelle) zum Einkaufszentrum führt.

Das Gelände des Einkaufszentrums wird im Osten von einem Bahngleis begrenzt, das von der Bahnlinie Kassel-Eschwege am Nordrand des Plangebietes zum Kasseler Kraftwerk (Dennhäuser Straße) abzweigt.

Östlich des Bahngleises sind bisher keine baulichen Nutzungen vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich eine ca. 5 m hohe Altablagerung im Sinne des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes, die unter der Nr. 611000000035 im Altablageungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt registriert ist. Aufgrund der zeitlichen Entstehung der Ablagerung, ist zu vermuten, daß es sich um eine Bauschuttanlage handelt, die im Zusammenhang mit dem Abbruch der Waggonfabrik Crede steht. Beim Bau der Umgehungsstraße Niederzwehren wurde die Altanlage vermutlich durch Erdaushub ergänzt.

Die Fläche wird im Bebauungsplan gem. §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 5 des BauGB als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Die Böschung und der Ostrand der Verdachtsfläche sind bereits weitgehend verboscht. Der übrige Teil wurde mit einer Saatgutmischung begrünt.

Südlich an die Verdachtsfläche schließen sich Gartengrundstücke und eine Brachfläche an.

Der Bereich östlich des Kraftwerksgleises hat gewisse Bedeutung für die Erholung, da er die Verbindung zwischen den Wohngebieten um die Leuschnerstraße zur Fuldaaue hergestellt. Der für die Erholung wichtigste Bereich am Rand des Plangebietes ist jedoch der Grunelbachgrünzug. Ein bachbegleitender Fuß-/Radweg führt vom Ortskern Niederzwehren zur Fulda.

Die Knorrstraße hat Bedeutung für den Fahrradverkehr als Alternativroute zur stark befahrenen Frankfurter Straße Richtung Innenstadt. Jedoch wird die Verbindung durch den starken Verkehr zum Einkaufszentrum und die engen Sperrgitter am Bahnübergang der Knorrstraße über die Bahnlinie Kassel-Eschwege beeinträchtigt.

5.2.3 Vegetation

Das Bebauungsplangebiet ist über 90 % bebaut, versiegelt bzw. als Gartenfläche genutzt. Lediglich im südlichen und östlichen Randbereich befinden sich noch naturnähere Flächen. Dabei handelt es sich im wesentlichen um ruderale Vegetationstypen feuchter bis trockener und teilweise besonders wärmebegünstigter Standorte. Zu den feuchteren Bereichen gehören die bereits in der Fuldaaue gelegenen Brachflächen im Südosten in der Nähe des Grunelbaches sowie in den Gräben entlang des Kraftwerksgleises. Weniger feucht bis trocken und durch höhere Sonneneinstrahlung meist stärker erwärmt sind die süd- und südostexponierten Böschungen an der Deponiefläche und entlang des Bahngleises. Die großflächigen Fassaden bieten Windschutz und fördern die Erwärmung durch Reflexion und Wärmeabgabe.

5.2.4 Klima, Boden, Wasser

Das Plangebiet liegt in der Hauptwindrichtung bezogen auf die Kasseler Innenstadt. Dies wird auch durch die Windmessungen für den Luftreinhalteplan Kassel bestätigt. Das bedeutet, daß die im Gebiet entstehenden Emissionen - insbesondere durch den Kfz-Verkehr - Richtung Innenstadt transportiert werden, da innerhalb des Plangebietes keine emissionsfilternde bzw. staubbindende Vegetation vorhanden ist.

Darüber hinaus bildet das DEZ-Gelände einen Querriegel für die lokalen, termisch bedingten Luftzirkulationen zwischen Fuldaaue und Niederzwehren, die vor allem hinsichtlich der Belüftung des Bereiches Frankfurter Straße wichtig sind. Die Riegelwirkung wird einerseits durch die Baustruktur quer zur Bewegungsrichtung verursacht, andererseits aber auch durch die extremen Temperaturverhältnisse der großen versiegelten Flächen im Plangebiet.

Zusätzlich werden durch den hohen Versiegelungsgrad dem Naturhaushalt jährlich ca. 40 000 bis 50 000 cbm Wasser entzogen und über die Kanalisation abgeführt (ca. 90 000 qm versiegelte Fläche, 630 mm jährlicher Niederschlag). Ein Teil der Niederschläge kann direkt an der Oberfläche wieder verdunsten.

Durch eine entsprechende Begrünung und Entsiegelung des Geländes könnte eine erheblich höhere Verdunstung zur Klimaverbesserung beitragen.

5.3 Planungsziele, Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

5.3.1 Planungsziele

Die Planungsziele sind in der Begründung unter Punkt 4. ff hinreichend beschrieben und sollen hier nur noch einmal stichwortartig zusammengefaßt werden:

- bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums um ca. 3 000 qm BGF
- zusätzliche 150 Stellplätze
- Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Kraftwerksbahn mit zusätzlich 13 000 qm versiegelter Fläche
- zusätzliche Erschließungsmaßnahmen (Anschluß der Crédéstraße an den Südtangenten-Zubringer)
- Ergänzung der Bebauung Knorrstraße/Credéstraße

5.3.2 Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

5.3.2.1 Erweiterung Einkaufszentrum

Durch die bauliche Erweiterung auf dem bereits bebauten bzw. zu fast 100 % versiegelten DEZ-Gelände, entstehen keine zusätzlichen Verluste an biologisch aktiver Oberfläche, der Wasserhaushalt wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Stadtklima sind ebenfalls gering, da die Riegelwirkung der vorhandenen Gebäude nicht wesentlich verstärkt wird.

Der Erweiterungsbau bietet nun die Chance, durch Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung die gegenwärtigen Verhältnisse deutlich zu verbessern. Dazu kann durch eine begrünte, untergliederte und zurückhaltend gestaltete Ostfassade des Neubaus die negative Auswirkung auf das Landschaftsbild in dieser exponierten von weiter einsehbaren Stadtrandlage erheblich reduziert werden.

5.3.2.2 Stellplatzzuwachs und Erschließungsstraße

Mit der baulichen Erweiterung des DEZ-Einkaufszentrums ist ein Zuwachs an Stellplätzen (max. 1 400 Stellplätze) erforderlich. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist durch die Bauvorhaben an der Kreuzung Knorrstraße/Credé'straße und die Ausweisung des Gewerbegebietes östlich des Kraftwerksgleises zu erwarten. Die durch den erhöhten Kraftfahrzeugverkehr verursachten Beeinträchtigungen für den Stadtteil werden zum einen durch die Anbindung der Credé'straße an den Zubringer zur Südtangente, zum anderen durch intensive Eingrünung und Entsiegelung der vorhanden und neu zu schaffenden Stellplatzflächen sowie einer straßenbegleitenden Begrünung minimiert.

5.3.2.3 Gewerbegebiet

Den wohl größten Eingriff in vorhandene Naturräume bedeutet die Ausweisung des für den Stadtteil notwendigen kleinteiligen Gewerbegebietes östlich der Kraftwerksbahn. Es ist vorgesehen, durch Bauwerke und Erschließung ca. 13 000 qm Fläche zu versiegeln, ca. 11 Gärten - teilweise als Obstgärten genutzt - müssen verlegt bzw. aufgegeben werden. Bereiche mit Spontanvegetation werden entfallen.

Dem gegenüber stehen Ausgleichsmaßnahmen in Form eines intensiv begrüntem, 30 m breitem Vegetationsstreifen zwischen dem Zubringer zur Südtangente und der Bebauung und eines Walles im südöstlichen Randbereich, mit dem eine wesentliche größere neue Vegetationsfläche mit Platz für Spontanvegetationsentwicklung entsteht. Darüber hinaus können die Negativauswirkungen der Versiegelung durch Fassaden und Dachbegrünung, durchlässige Befestigung der Stellplatzflächen und Bepflanzung mit großkronigen Bäumen sowie durch Verwendung der Dach- und Oberflächenentwässerung als Brauchwasser minimiert werden.

5.3.2.4 Ergänzung der Bebauung Knorrstraße/Crede'straße

Auf den für eine bis zu viergeschossigen Bebauung vorgesehene Flächen sind wertvolle Gehölzbestände nicht vorhanden. Die Neubebauung bietet die Chance, der Crede'straße einen geschlossenen Charakter zu verleihen, vorhandene Gebäude in bauliche Zusammenhänge zu stellen und gestalterisch aufzuwerten. Die Festsetzung von Baumstandorten und 50 % begrünete Vorflächen (Vorgärten) gleichen die Eingriffe größtenteils aus.

5.3.2.5 Rahmen-Artenliste für die landschaftspflegerischen Maßnahmen

Für Baumpflanzungen im Bereich von Straßen und Stellplätzen werden folgende Baumarten empfohlen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stielleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Für schmale Straßen werden folgende kleinkronigen Baumarten empfohlen:

Crataegus coccinea	Rotdorn
Robinia pseudaccacia	Kugelakazie
"Umbraculifera"	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	

...

Für die Gehölzpflanzungen entlang der Waldkappeler Bahn und auf dem geplanten Schutzwall entlang des Südtangenten-Zubringers werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbruche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Für die Fassadenbegrünung werden folgende Arten empfohlen:
Selbstklimmer:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitschii"	Wilder Wein

Für die Bepflanzung von Rankkonstruktionen:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera Caprifolium	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

5.4 Bilanzierung

Da einerseits das DEZ-Gelände fast vollständig versiegelt ist, andererseits das Garten- und Grüngebiet östlich der Kraftwerksbahn als Gewerbegebiet ausgewiesen und damit zusätzlich versiegelt wird, kommt der Landschaftsplan mit Hilfe der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zu folgender Gesamtbilanz:

Unter Berücksichtigung der Entsiegelung auf dem DEZ-Parkplatz werden innerhalb des Bebauungsplangebietes durch sämtliche zulässigen Maßnahmen zusammen ca. 13 500 qm zusätzlich versiegelt, und zwar:

- Gewerbegebiet	13 000 qm
- Bebauung Crede'straße	2 500 qm
- Verlängerung Crede'straße	2 300 qm

...

	17 800 qm
- Entsiegelung im Bereich DEZ	4 360 qm
	13 440 qm

Der Zunahme der Versiegelungsfläche steht neben den gestalterischen Verbesserungen eine deutliche Zunahme des Grünvolumens von insgesamt mindestens 63 000 m³ gegenüber:

- Pflanzmaßnahmen im Bereich DEZ	+ 17 000 m ³
- Pflanzmaßnahmen im gepl. Gewerbegebiet	+ 35 000 m ³
- übrige Pflanzmaßnahmen	+ 11 000 m ³
	63 000 m ³

5.5 Bewertung

5.5.1 Klima

Die Bilanzierung der Grünvolumen zeigt, daß Beeinträchtigungen des Klimas weitgehend ausgeglichen werden,

5.5.2 Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt wird durch die vorgeschlagene Maßnahme nicht ausgeglichen. Durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung sollte ein weitgehender Ausgleich angestrebt werden, d. h. konkret Entsiegelung der gesamten Parkplatzfläche, gezieltes Versickern von Dachflächenwasser.

5.5.3 Boden

Ein Ausgleich wird nicht erzielt. Bodenverunreinigungen müssen bei Erdaushub untersucht werden, bevor der Boden an anderer Stelle wieder eingebaut wird. Dies gilt insbesondere auch für die Verdachtsfläche östlich der Kraftwerksbahn (s. Punkt 5.2.2 der Begründung).

5.5.4 Landschaftsbild

Mit den Forderungen von Begrünungsmaßnahmen und den Gestaltungsanforderungen an die Gebäudekörper werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Das dem DEZ-Einkaufszentrum vorgelagerte Gewerbegebiet mit seiner untergliederten Bebauung und den geforderten Begrünungsmaßnahmen gewährleistet einen der markanten Fernwirkung dieses Standortes entsprechenden Übergang der Landschaft in die Fuldaaue.

5.5.5 Erholungswert

Der Erholungswert der Gärten, die zum großen Teil als Obstgärten oder als Lagerflächen für Baumaterialien genutzt werden, wird gering eingeschätzt. Schon allein deshalb, da die Grundstücke nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind, und die Eigentümer die Ausweisung GE wünschen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5.5.6 Lebensraumfunktion für die Tierwelt

Nach Einschätzung der Landschaftsplaner hat der Bereich östlich des DEZ-Einkaufszentrums wegen seiner Nähe zu dem verkehrsreichen Zubringer der Südtangente keine wichtige Lebensraumfunktion für die Tierwelt. Ein Ausgleich erscheint daher nicht erforderlich.

5.6 Zusammenfassung/Abwägung

Das Kapitel 5.4 "Bilanzierung" hat gezeigt, daß durch die Forderungen aus dem Landschaftsplan sich die klimatischen und ökologischen Verhältnisse für den Stadtteil erheblich verbessern. Allein die Zunahme des Grünvolumens um 63 000 cbm zeigt, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den darin enthaltenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten die Chance verbunden ist, das DEZ-Einkaufszentrum und die Randnutzungen nicht nur verkehrlich und städtebaulich, sondern auch grünplanerisch in den Stadtteil einzubinden.

Gleichwohl zeigt das Kapitel 5.5 "Bewertung", daß - auch im Zusammenhang mit einer ausführlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) und dem Naturschutzbeirat - eine Reihe von Punkten, z. B. die faunistische Bedeutung des Gebietes und der Erholungswert der Gärten, aus ihrer Sicht unbeantwortet blieben.

Eine der wichtigsten Forderungen der UNB ist die Herausnahme des stadtteilbezogenen, kleinteiligen Gewerbegebietes östlich der Kraftwerksbahn aus dem Bebauungsplan und statt dessen die Festsetzung der jetzigen Garten bzw. Grünnutzung wegen deren Erholungswert und Bedeutung für die Fauna.

Die Fläche soll weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, denn es ist erklärtes Ziel der Stadt, in jedem Stadtteil kleinteilige Gewerbegebiete zu schaffen, um ortsansässigen Unternehmen, Handwerksbetriebe die Möglichkeit zu geben, ihre meist in Ortsmitte zwischen Wohngebäuden angesiedelten Betriebe zwar ortsnah, aber dennoch in geeigneter Entfernung zur Wohnbebauung neu anzusiedeln. Für Niederzwehren bleibt nur noch die Fläche zwischen dem Zubringer zur Südtangente und dem Kraftwerksgleis, da andere ebenfalls im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vorgesehene Standorte wegen Erschließungsproblemen oder Unbebaubarkeit (z. B. Mülldeponie Dittershäuser Straße) entfallen mußten. Wasserschutzrechtliche Bestimmungen entsprechen Zone III, wie sie das Wasserwirtschaftsamt fordert, müssen beachtet werden.

Darüber hinaus werden die Nutzungsziffern mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 sehr gering angesetzt, die wichtigen natürlich und ohne Eingriffe gewachsenen Grünflächen bleiben erhalten.

Der Gewerbestandort östlich des DEZ hat aus unserer Sicht folgende Vorteile:

Durch die Anbindung des DEZ-Einkaufszentrums und des Gewerbegebietes an den Südtangentenzubringer wird der notwendige Transportverkehr aus den benachbarten Wohngebieten herausgehalten. Eine wie in dem Landschaftsplan dargestellte Anordnung der Gebäude (giebelständig zur Kraftwerksbahn), die festgesetzte Fassadenbegrünung, die Durchgrünung der Stellplätze und der 30 m breite mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Grünstreifen zu dem Südtangentenzubringer und des südlich anschließenden Grunnelbachgrünzuges schaffen einen behutsamen Übergang zur Landschaft der Fuldaaue. Die Bilanzierung zeigt trotz zusätzlicher Versiegelung durch Gebäude und Erschließungswege eine Zunahme des Grünvolumens auch in diesem Bereich.

Der Erholungswert der Gärten wird nicht so hoch bewertet, da zum einen die meist als Obstwiese genutzten Gärten in Privatbesitz sind (kein Erholungswert für die Öffentlichkeit), zum anderen die Bürgerbeteiligung gezeigt hat, daß die Eigentümer über das städtebauliche und wirtschaftliche Erfordernis hinaus mit einer Umnutzung der Grundstücke einverstanden sind. Die für den Ortsteil wichtige fußläufige Erreichbarkeit der Fuldaaue wird nicht beeinträchtigt. Die Ausweisung eines Fuß- und Radweges längs des Kraftwerksgleises ist im Bebauungsplan eingearbeitet.

Die faunistische Bedeutung, wie sie in der Stellungnahme der UNB herausgehoben wird, wird nicht gesehen. Anzeichen dafür sind auch von den Landschaftsplanern nicht dargestellt worden. Nach erneuter Rücksprache mit Fachleuten wird bezweifelt, daß der Standort zwischen dem DEZ-Einkaufszentrum und dem stark befahrenen Südtangentenzubringer allein schon wegen des permanenten Lärms keine Brutgegend für seltene Vogelarten (z. B. Wendehals) sein kann. Mögliche Brutstätten in dem südlich anschließenden Grunnelbachgrünzug werden durch den 30 m breiten Grüngürtel von dem Gewerbegebiet abgeschirmt.

Die abschließende Bewertung zeigt, daß bei Berücksichtigung aller Belange des Landschaftsplanes und Festschreibung im Bebauungsplan die Ausweisung des Gewerbegebietes erforderlich und vertretbar ist, da durch die landschaftsplanerischen Auflagen die Eingriffe minimiert werden.

6 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes und des Südtangenten-Zubringeranschlusses sind Bodenordnungsmaßnahmen notwendig.

7 Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 15 ha
SO-Einkaufszentrum	ca. 7,6 ha
WA-Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,8 ha
MI-Mischgebiet	ca. 1,6 ha
GE-Gewerbegebiet	ca. 2,4 ha
GE-em Gewerbegebiet	ca. 1,0 ha
SO-Möbel	ca. 0,4 ha
Grünflächen privat festgesetzt	ca. 0,6 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,6 ha

8 Kosten (überschlägig ermittelt)

Grunderwerb	ca. 180 000,00 DM
Straßenbaukosten (geschätzt) für die Verlängerung der Credèstraße zur Anbindung Südtangenten-Zubringer	ca. 3,9 Mio. DM

9 Finanzierung

Es wird angestrebt, für die Straßenbaumaßnahme Zuschüsse aus Mitteln des Gemeindefinanzierungsgesetzes zu erhalten, die Anlieger sind nach Baugesetzbuch bzw. kommunalem Abgabengesetz beitragspflichtig.

gez.
Bergholter
Baudirektor

Kassel, 26.10.1989, 22.05.1990, 06.08.1991

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 13. Aug. 1991

