



Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VII / 1 'Ochshäuser Straße'
Stadtteil Bettenhausen

Begründung

Stand 29.08.2012

Satzung



Bebauungsplan Nr. VII / 1
'Ochshäuser Straße'
der Stadt Kassel

Begründung
29.08.2012

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Frank Florian Glinicke
Max-Planck-Straße 17
34131 Kassel

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planverfahren	6
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	7
4.	Rechtsverhältnisse	8
4.1	Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	8
4.4	KEP Zentren	8
4.5	Satzungen	9
4.6	Schutzausweisungen	9
4.7	Bestehende Bebauungspläne	9
5.	Vorhabenbeschreibung	9
5.1	Bestand	9
5.1.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	9
5.1.2	Erschließung und Verkehr	10
5.1.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	10
6	Planung	17
6.1	Vorhaben Sondergebiet SO 'Läden' und Gewerbegebiet GE	17
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele	19
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.1.1	Sondergebiet SO 'Läden'	19
7.1.2	Gewerbegebiet GE	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten	20
7.3.	Grünflächen	21
7.4	Grundstücksfreiflächen	21
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.6	Geh- und Fahrrecht	23
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
9.	Bodenordnung	27
10.	Gesamtabwägung	27
11.	Städtebauliche Werte	29
Anhang 1	30
Stammumfänge der vorhandenen Bäume in den Reihen	30
Anhang 2	31

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB	31
1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf	31
1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	31
1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	31
1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	32
1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	32
1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	33
2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	33
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	33
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	33
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).....	33
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	33
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	33
2.6 Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2.....	34
3 Überschlägige Gesamteinschätzung	34
Anhang 3	35
Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005).....	35

1. Planungsanlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/1 ist die Entwicklung einer ca. 2 ha großen Gewerbebrache südlich des Leipziger Platzes im Stadtteil Bettenhausen. Es ist vorgesehen, dort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche und einen daran angegliederten Backshop anzusiedeln sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Auto-Lackiererei auf dem Areal zu schaffen. Des Weiteren sollen Pkw-Stellplätze vorgesehen werden, um den Parkdruck in der Ortsmitte Bettenhausens zu verringern. Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO 'Läden' sowie ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Der Lebensmittel-Discountmarkt, bisher in der Ochshäuser Straße ansässig, soll von diesem bisherigen Standort in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 verlagert werden. Hierdurch wird das Versorgungsangebot unmittelbar an das im Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) dargestellten Stadtteilzentrum B1 Bettenhausen verlagert. Dort befindet sich bisher ein Lebensmittelvollversorger, dessen Angebotsphilosophie sich von der des Discounters unterscheidet.

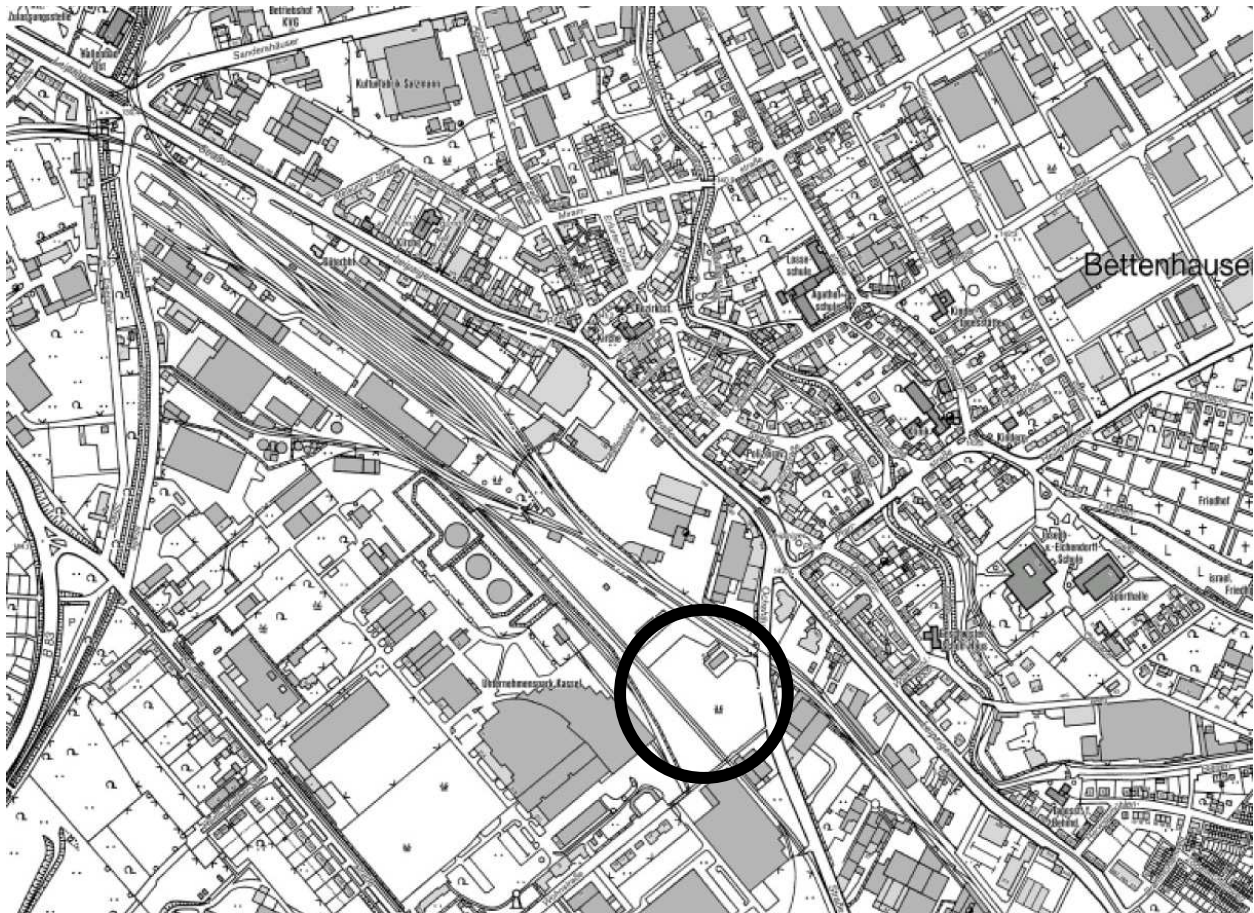
Durch die Planung kann die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Bettenhausen aufgewertet werden, die geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche unterstützt sowie die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze zum benachbarten Flurstück 1/26
- im Nordosten durch die angrenzende Bahntrasse bzw. die Nord-Grenze des Flurstücks 1/27
- im Osten durch die Ochshäuser Straße
- im Südosten durch die Grenzen des Flurstücks 3/12 zum Flurstück 3/7
- Im Süden durch die angrenzende Bahntrasse der ehemaligen Söhrebahn

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 20.245 m², liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 3/12, 1/27, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32 und 1/33 der Flur 24.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In unmittelbarer Nähe zum Leipziger Platz und dem Stadtteilzentrum Bettenhausen ist hier zum einen der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Zentrum des Stadtteils Bettenhausen beabsichtigt. Des Weiteren soll ein Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei dienen.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 16.240 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch ein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.3). Die Allgemeine Vorprüfung (vgl. Anhang zur Begründung) hat jedoch keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Bettenhausen wurde am 16.02.2012 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 wurde die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.12.2011 eingeladen und – soweit anwesend – über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich bis zum 16.12.2011 schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.06.2012 gebeten. Zum Bebauungsplan wurden 20 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt. Des Weiteren wurden nachrichtliche Änderungen, die sich zwischenzeitlich u. a. bezüglich des Geltungsbereichs und der Flurstückaufteilung ergeben hatten, eingefügt. Durch die sich daraus ergebenden Anpassungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 13a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat jedoch ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist. Der gem. Nr. 18.6.2 für Einzelhandelsbetriebe anzusetzende untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², nach dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Vorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen 1.500 m² überschritten. In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen ist. Somit sind mit Bezug auf § 13a BauGB für die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zugrunde zu legen. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und der Bebauungsplan daher auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2009 weist für das Plangebiet „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 08.08.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt für das Planareal im Südwesten und Nordosten Flächen für Bahnanlagen, im südöstlichen Bereich eine Grünfläche sowie im zentralen Bereich Gewerbliche Bauflächen dar. An den Südwestrand des Geltungsbereiches angrenzend ist für den Trassenbereich der ehemaligen Söhrebahn die Sicherung bzw. Herstellung einer Grünverbindung dargestellt.

Das Vorhaben entspricht somit nur in Teilbereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a (2) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist – unter Berücksichtigung des Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen – im weiteren Verfahren vorgesehen.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich als Gewerbe- und Industriebrache festgesetzt. Der im Südosten befindliche Laubbaum (Linde/Tilia platyphyllos) ist ortsbildprägend. Das Plangebiet wird als „Funktionsfläche Klima“ dargestellt. Als Maßnahmen formuliert der Landschaftsplan für den Bahnhofsbereich und die angrenzenden Gewerbeflächen eine Verbesserung der Durchlässigkeit in nord-südlicher und west-östlicher Richtung, eine stärkere Durchgrünung sowie den Erhalt/die Entwicklung und Gestaltung ergänzender öffentlicher Freiräume jeweils auf Basis eines zu erarbeitenden vertiefenden Entwicklungskonzeptes.

4.4 KEP Zentren

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Stadtteil Bettenhausen bezogen auf die Einwohnerzahl eine vergleichsweise gute Lebensmittelversorgung fest. Im Entwicklungsplan ist in einem Bereich beidseits der Leipziger Straße zwischen der Einmündung der Pfarrstraße und der Straßeneinmündung Kunigundishof ein Stadtteilzentrum dargestellt, in dem ein Lebensmittelvollversorger ansässig ist. Für Stadtteilzentren soll eine funktionale Stärkung und optische Verbesserung durch

- die Förderung der Schließung von Baulücken innerhalb der zentralen Bereiche,
- die Sicherung der Erreichbarkeit durch Fuß- und Radwegeverbindungen, ÖPNV-Haltestellen/Angebote und Zufahrt sowie Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr sowie
- die Entwicklung städtebaulicher Konzepte für zentrale Bereiche, die gleichzeitig alte Ortskerne sind, erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich nahezu angrenzend in ca. 70 m südlicher Entfernung zum Stadtteilzentrum Bettenhausen.

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.6 Schutzausweisungen

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Schutzausweisungen.

4.7 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne.

5. Vorhabenbeschreibung

5.1 Bestand

5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und ist Teil zusammenhängender Siedlungsgebiete im südlichen Bereich des Stadtteils Bettenhausen. Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet im Bereich einer durch den Zufluss von Losse und Wahlebach gebildeten Ausweitung der Fuldaniederung auf einer Höhe von etwa 142 Metern über NHN. Als Folge der zusammenhängenden Besiedlung des Gebiets sind die ursprünglichen naturräumlichen Strukturen allerdings kaum noch erkennbar.

Das Areal befindet sich südwestlich des Leipziger Platzes. Die zentralen bis westlichen Teile des Plangebiets werden seit längerem von einem angrenzenden Entsorgungsunternehmen zeitweise als Abstellfläche für Container und als Lagerplatz genutzt. Der südöstliche Teil war in der Vergangenheit als Restfläche zwischen den angrenzenden Bahnanlagen ungenutzt. Am nördlichen Rand ist eine Teilfläche als Parkplatz für Fahrzeuge befestigt; dort befindet sich als einzige bauliche Anlage im Plangebiet ein Carport für bis zu ca. 20 Pkw. Große Teile des Areals sind durch Schotter- und Pflasterflächen sowie einige zum Teil großkronige Bäume und Ruderalflur gekennzeichnet. Die östliche Grenze des Gebiets bilden die Ochshäuser Straße sowie ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen dem Zentrum von Bettenhausen und den Siedlungsbereichen an der Lilienthalstraße. Entlang dieses Fußweges und auch entlang der Ochshäuser Straße wird jeweils ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche unterhalten. In diesen Bereichen sind jeweils einige Bäume vorhanden.

Begrenzt wird das Gebiet durch Gleisanlagen im Nordosten (ehem. Söhrebahn) und Südwesten sowie der Ochshäuser Straße und einen Fußweg im Osten. Nordwestlich schließt sich ein Metall-Recyclingbetrieb mit eingeschossigem Bürogebäude und einer Halle sowie zugehöriger Betriebsflächen an. Die Zufahrt zum

Recyclingbetrieb, der täglich von mehreren LKW angefahren wird, erfolgt über den nördlichen Geltungsbereich.

Das Umfeld des Plangebietes weist einen heterogenen Charakter auf. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch unterschiedliche z.T. großmaßstäbliche Gewerbestrukturen mit teilweise größeren Lagerflächen im Südosten und Südwesten sowie Bahnanlagen bestimmt. Im Norden schließt sich die südliche Bebauung des Leipziger Platzes in Form eines viergeschossigen Ärztehauses mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss an. Arrondiert wird die Bebauung durch ein zweigeschossiges Parkhaus sowie eine Lackiererei mit dazugehörigen Stellplatzflächen. Die Bebauung der Leipziger Straße selbst ist durch heterogene kleinteilige – zum Teil historische – zwei- bis viergeschossige Baustrukturen sowie das Autohaus Hessenkassel mit seinen Ausstellungsflächen und weiter nordwestlich durch das Fachmarktzentrum mit seinen Pkw-Stellflächen als großflächige Strukturen gekennzeichnet. Nordöstlich der Leipziger Straße prägt der kleinteilige Bettenhäuser Ortskern das Stadtbild.

5.1.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Ochshäuser Straße erschlossen und über diese an die Leipziger Straße (B 7) angebunden. Eine von der Ochshäuser Straße abgehende Zufahrt, über die auch der nordwestlich angrenzende Recyclingbetrieb erschlossen wird, verläuft parallel zur nördlichen Bahntrasse.

Knapp 200 m nördlich des Plangebietes besteht über die Haltestelle Leipziger Platz Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Mit den dort verkehrenden zwei Straßenbahn- und zwei Regiotramlinien sowie einer Buslinie ist das Plangebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Der für die Bodenbildung relevante oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich des Plangebietes aus mehreren Metern mächtigen sandig-kiesigen Ablagerungen der Fulda und der ihr zufließenden Bäche, die teilweise in geringem Umfang auch von Auelehmen überdeckt sein können. Aus diesen Substraten haben sich als Boden vorwiegend Braune Aueböden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt. Allerdings wurden diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung) vielfach und in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich. Oberflächlich erkennbar ist im überwiegenden Teil des Gebiets ein kiesig-schotteriges Substrat, das an einigen Stellen mit unscharfen Grenzen in alte Natursteinflächen übergeht. Der zentrale bis westliche Teil der Fläche wurde in jüngerer Zeit als Lagerplatz für Altmaterial-Container von einem angrenzenden Recycling-Unternehmen genutzt. Entsprechend wurden diese Flächen mit schweren Fahrzeugen befahren; diese Flächen sind dementsprechend stark verdichtet und vegetationslos.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 5 % der Gesamtfläche des Plangebiets versiegelt und weitere 40 % teilversiegelt bzw. mit stark verdichtetem Schotter befestigt. Diese Flächen sind in ihren Bodenfunktionen stark eingeschränkt.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Tab. 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Gesamtfläche	20.245 m ²	100 %
Voll versiegelte Flächen	1.004 m ²	5 %
Teilversiegelte Flächen ¹	8.095 m ²	40 %
Vegetationsflächen	11.146 m ²	55 %

¹ Überwiegend durch intensive Nutzung verdichtete und vegetationslose Schotterflächen, teilweise Drain-Pflaster.

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten sowie die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tab.1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig nur sehr geringe Flächenanteile voll versiegelt. Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche besteht aus wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Vegetationsflächen. 40 % der Fläche bestehen aus (eingeschränkt) wasserdurchlässig befestigten Flächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebiets in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt so genannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen – Hydrogeologische Karte – 1:50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und wechselnd mittlerer bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Teilversiegelte Flächen sowie die durch intensive Nutzung vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere Wertigkeit.

Lokalklima

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene des Bebauungsplangebietes ist das kleinräumig durch unterschiedliche Vegetations-, Oberflächen- und Baustrukturen modifizierte und differenzierte Regional- und Lokalklima.

In der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel von 2009 ist der zentrale Bereich von Bettenhausen, innerhalb dessen das Plangebiet liegt, als Überwärmungsgebiet Stufe 1 dargestellt. Als Empfehlungen für Gebiete dieses Typs werden die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden sowie die Förderung von Schatten im Freiraum formuliert. Der engere Bereich der sich südlich der Leipziger Straße in west-östlicher Richtung erstreckenden Bahnanlagen, zwischen denen das Plangebiet liegt, wird zusätzlich als Überströmungsbereich und Durchlüftungsbahn dargestellt. Für solche Bereiche wird der Verzicht auf weitere Verdichtung bzw. zur Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit eine Orientierung von Bebauung an der Richtung der Durchlüftung formuliert.

Bewertung

Ausgehend von den Darstellungen der Klimafunktionskarte und sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind das Plangebiet bzw. unterschiedliche Teilbereiche wie folgt zu bewerten:

- Das Gebiet als Ganzes liegt in einem stadtklimatisch sensiblen Bereich mit einer gewissen Bedeutung für die lokale Durchlüftung. Diese Belange sind im Planungsprozess zu berücksichtigen.
- Die versiegelten Flächen und die relativ großen vegetationslosen Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine geringe Wertigkeit.
- Die zusammenhängend von Staudenfluren bewachsenen Teilflächen im Südosten haben örtlich begrenzt eine gewisse kleinklimatische Ausgleichsfunktion und damit eine mittlere Wertigkeit.
- Als höherwertig sind die von Bäumen bewachsenen Randbereiche der Fläche entlang der Ochshäuser Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze zu betrachten.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Dezember 2011 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan dargestellt.



Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Dezember 2011, Quelle ANP

Vegetation

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind größere Teile im zentralen bis westlichen Teil des Plangebiets als Folge von Versiegelung, Teilversiegelung und intensiver Nutzung vegetationslos. Die vor allem im nördlichen bis östlichen Teil vorhandenen Vegetationsflächen lassen sich zwei Strukturtypen zuordnen die nachfolgend kurz beschrieben werden.

Ruderalfluren

Die seit längerem ungenutzten östlichen und südlichen Teilflächen des Plangebiets wurden vermutlich in der Vergangenheit planiert. Auf dem die Bodenoberfläche bildenden kiesig-schotterigen Substrat und teilweise auch auf kleinflächig noch erkennbaren Resten von altem Natursteinpflaster hat sich flächenhaft eine – teilweise etwas lückige – Ruderalflur aus überwiegend Trockenheit ertragenden und Wärme liebenden Arten eingestellt. Bestandsbildend sind Arten aus dem Spektrum der Steinklee- und Beifußfluren wie Weißer oder Gelber Steinklee, Gemeiner Beifuß, Rainfarn, Goldrute, Gemeine Nachtkerze, Wilde Möhre, Wilde Resede, Mehliges Königskerze, Landreitgras u. a.. Vereinzelt kommen auch Gehölz-Jungpflanzen, v.a. Wildrosenarten, Weißdorn, Silberpappel und Brombeere vor. Entlang der Außenränder der Fläche sind diese Ruderalfluren in einem Streifen von ein bis drei Meter Breite meist stärker von Brombeeren durchsetzt.

Rasen / Wiesen

Entlang der Ochshäuser Straße und des öffentlichen Fußwegs am östlichen Rand des Gebiets wird jeweils ein Streifen von etwa fünf bis acht Meter Breite in größeren Abständen gemäht. Ebenso ist am nördlichen Rand entlang der Bahnanlagen ein etwa zwei Meter breiter, rasenartig gepflegter Grünstreifen vorhanden. Auf allen diesen Flächen ist ein niedriger, wiesenartiger Vegetationsbestand aus Gräsern und Kräutern aus dem Spektrum der Scher- und Trittrasen sowie Frischwiesen vorhanden.

Bäume

Innerhalb des Plangebiets ist – konzentriert auf einzelne Bereiche – eine größere Zahl von Bäumen unterschiedlicher Arten und Größe vorhanden. Eine relative Häufung zum Teil auch größerer Bäume findet sich am nordöstlichen Rand entlang der Ochshäuser Straße sowie in Form einer Reihe entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Als große Solitärbäume sind eine Rosskastanie am nördlichen Rand und eine Linde etwas südlich des Zentrums der Fläche hervorzuheben.

Alle Bäume sind im Bestandsplan dargestellt, die größeren Bäume bzw. Baumreihen sind im Plan nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle mit Art und Größe aufgeführt.

Tab. 2: (größere) Bäume im Plangebiet (Nr. s. Bestandsplan)

Lfd. Nr.	Artnamen, deutsch	Stammdurchmesser, ca. cm ¹	Kronendurchmesser, ca. m	Anmerkungen
1	Walnuß	35	7	Größerer Anfahrtschaden am Stammfuß
2	Hänge-Birke	35	4	Mitteltrieb vor einigen Jahren gekappt
3	Spitz-Ahorn	50	10	
4	Sommer-Linde	45	8	
5	Berg-Ahorn	60	9	
6	Sommer-Linde	45	7	
7	Sommer-Linde	40	6	
8	Roß-Kastanie	110	16	Solitär, ortsbildprägend
9	Gruppe aus 3 Hainbuchen	Je 20 – 45	Je 5	z.T. mehrstämmig, nur als Gruppe visuell

				wirksam
10	Esche	Je 25 – 50	18	7 stämmig, vermutlich ursprünglich Stockausschlag aus älterem Baum
11	Sommer-Linde	110	15	Solitär, ortsbildprägend
12	Reihe von Platanen ²	Je 25 +/-	Je 5 +/-	Vor allem als Reihe visuell wirksam
13	Reihe von Spitz-Ahorn ²	Je 25 +/-	Je 5 +/-	Vor allem als Reihe visuell wirksam, alle Leitäste vor einigen Jahren gekappt
14	Reihe von Platanen ²	10 – 25	2 - 8	Nur als Reihe visuell wirksam
15	Birke	27	3	Einzelne trockene Äste, reduzierte Vitalität
16	Traubenkirsche	33	4	Große Faulstelle am Stammfuß

¹Bäume mit Stammdurchmesser > 25 cm unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel

²Stammumfang der einzelnen Bäume siehe Anhang 1

Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Potenzielle Artenvorkommen bzw. die tierökologische Bedeutung sind deshalb aus der stadt- und naturräumlichen Lage des Gebiets sowie den vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen abzuleiten.

Als in dieser Hinsicht prägende Merkmale des Gebiets sind zu nennen:

- Das Gebiet liegt innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsgebieten mit wechselnden aber insgesamt eher geringen Anteilen an Vegetationsflächen und sehr geringen Anteilen an älteren Großgehölzen. Es hat keinen Anschluss an größere Vegetationsflächen oder unbesiedelte Landschaftsräume.
- Der Anteil an Vegetationsflächen innerhalb des Gebiets ist mit etwa 55 % hoch. Die vorkommenden Vegetationstypen sind aber strukturarm und stark durch regelmäßige Störungen bestimmt. Über längere Zeit ungestörte Flächen kommen im Gebiet nicht vor.

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt nur einer sehr begrenzten Anzahl von an solche Bedingungen angepassten Tierarten Lebensraum und Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Zu nennen sind hier vor allem sehr mobile Tierartengruppen wie Vogelarten der wenig bis mäßig durchgrünzten Siedlungsgebiete wie z.B. Amsel, Meisenarten, Buchfink, Haussperling sowie eventuell bestimmte Insektenarten.

Im Rahmen der Kartierarbeiten wurden die vorhandenen Bäume und Gehölze im Hinblick auf eine potenzielle Eignung als Lebensraum oder Brutstätte von Vogelarten in Augenschein genommen. Als Ergebnis ist festzuhalten: Es wurden an den Bäumen und Gehölzen keine Hinweise auf Brutstätten oder Nester von Vogelarten gefunden. Soweit vom Boden aus erkennbar, sind an den Bäumen keine Höhlungen vorhanden, die größeren, in Höhlen brütenden Vogelarten oder Fledermäusen als Brut- / Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Ob es in den oberen Kronenbereichen der größten Bäume (z.B. Roskastanie, solitäre Linde) kleine Höhlungen gibt, die kleinen Höhlenbrütern als Brutstätte dienen könnten, ist vom Boden aus nicht mit Sicherheit festzustellen.

Als Zufallsbeobachtungen während der Kartierarbeiten sind einzelne Kohlmeisen zu nennen.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation; Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten und mit Drain-Pflaster befestigten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gegenwärtig aufgrund intensiver Nutzung vegetationslosen aber potenziell vegetationsfähigen Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche höherer Wertigkeit sind die nördlichen Randbereiche mit einer Häufung von Bäumen sowie die Standorte der Baumreihen und der ortsbildprägenden Linde zu betrachten.

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Freiraumnutzungen

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist als privat genutzte Fläche nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraumnutzungen ohne Bedeutung.

Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein einfach ausgebauter öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen der Ochshäuser Straße und der Wohnstraße bzw. Lilienthalstraße. Dieser Weg stellt eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Wohnbebauung an der Wohnstraße und Lilienthalstraße und dem Ortskern Bettenhausen dar. Entlang der Ochshäuser Straße und des Fußwegs ist jeweils ein schmaler Streifen einer öffentlichen Grünfläche vorhanden. Weitere öffentliche Flächen, die für bestimmte Formen der Freiraumnutzung oder wohnungsnahen Erholung vorgesehen sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Stadtbild

In ihrem Erscheinungsbild vermittelt die teils von Ruderalfluren bewachsene, teils als Folge der Nutzung als Lagerplatz vegetationslose Fläche im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbebauten und Bahnanlagen den Eindruck einer Gewebebrache. Die Bäume entlang der Ochshäuser Straße und an der nördlichen Plangebietsgrenze tragen zu einer gewissen Strukturierung und Raumbildung bei. Die Bäume an der Ochshäuser Straße beeinflussen darüber hinaus die Aufenthaltsqualitäten auf dem Gehweg entlang der Straße positiv. Als markante Einzelbäume sind die Linde im Zentrum der Fläche und eine Kastanie am Nordrand hervorzuheben.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Es sind hier keine Emissionsquellen vorhanden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und die Gleisanlagen bestimmt. Während der üblichen Betriebszeiten gehen vom Andienungs- und Ladeverkehr oder auch betriebsinternen Be- und Entladungsvorgängen Geräuschemissionen aus. Es wird davon ausgegangen, dass dabei alle gesetzlich vorgegebenen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden und somit keine nachteiligen Wirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit zu erwarten sind.

Als eine der Hauptstraßen des Stadtteils Bettenhausen ist die Ochshäuser Straße relativ stark befahren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der nördliche Randbereich der Fläche Belastungen hinsichtlich Lärm und Lufthygiene unterliegt.

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet sind keine Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6 Planung

6.1 Vorhaben Sondergebiet SO 'Läden' und Gewerbegebiet GE

Für die Umsetzung der Planungsziele sind der Abriss des Carports sowie das Fällen einiger Bäume notwendig. Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Entwicklung als Sondergebiet SO 'Läden' im südöstlichen Geltungsbereich ist der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² sowie einem angegliederten Backshop mit einer bebauten Gesamtgrundfläche von ca. 2.100 m² beabsichtigt. Dem Discounter sollen insgesamt 113 Pkw-Stellplätze zugeordnet werden. Es handelt sich bei dem Discounter um die Verlagerung eines bestehenden Discounters mit derzeit ca. 700 m² Verkaufsfläche, der sich in der Ochshäuser Straße in ca. 400 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet und somit deutlich außerhalb des Stadtteilzentrums Bettenhausen befindet. Am neuen Standort ist für den Discounter eine eigene Zufahrt vorgesehen, um Konflikte aufgrund der Lkw-Frequentierung des nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Metall-Recycling-Betriebes auszuschließen.

Nordwestlich an das Sondergebiet angrenzend schließt sich ein Gewerbegebiet an. Dort sind Pkw-Stellplätze sowie die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei vorgesehen, die über die bereits bestehende Zufahrt an die Ochshäuser Straße angebunden werden. Die Pkw-Stellplätze stehen für die Bediensteten des benachbarten Ärztehauses am Leipziger Platz zur Verfügung, so dass das an dieses Gebäude angrenzende Parkhaus entlastet und somit die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert wird. Die Gewerbefläche wird über die bereits bestehende Zufahrt parallel zur nordöstlichen Bahntrasse erschlossen; die Erschließung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Metall-Recycling-Betriebes wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der betreffenden Fläche gesichert.

Der Geltungsbereich wird im Südosten und Nordwesten von Bahntrassen begrenzt. Fußläufig ist das Plangebiet durch die vorhandene Wegeverbindung im Südosten erschlossen. Der Weg wird nordwestlich angrenzend von einer baumbestandenen Grünfläche begleitet und somit stadträumlich und qualitativ als Grünverbindung aufgewertet. Die bereits vor Planaufstellung vertraglich und grundbuchlich gesicherten Vereinbarungen zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der nordwestlich an den Weg angrenzenden Flächen bzgl. der Herrichtung des Weges inklusive Beleuchtung und der Herstellung der Grünfläche sowie deren Unterhaltung werden in dem städtebaulichen Vertrag, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, geregelt und grundbuchlich gesichert.

Nördlich des Geltungsbereiches sollen die rückwärtigen Flächen des Ärztehauses sowie des Parkhauses am Leipziger Platz (u.a. durch den Abbruch der bestehenden Lackiererei) als erweiterte Ausstellungsfläche des Autohauses Hessenkassel hergerichtet werden. Im Zuge der Umsetzung dieser Maßnahme ist zu prüfen, inwieweit eine öffentlich zugängliche fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße gewährleistet werden kann.

Der auf dem Plangebiet vorhandene Baumbestand wird teilweise erhalten. Für die nicht erhaltenen Bäume sind ergänzend zu den gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Baumpflanzungen weitere Baumpflanzungen im Bereich der südöstlichen Grünfläche vorgesehen. Die Gliederung der Parkplätze durch Pflanzstreifen sowie Dachbegrünungen auf den Neubauten sorgen zusätzlich für eine Begrünung und unterstützen die stadträumliche Einbindung des Plangebietes und tragen außerdem der klimatischen Situation im Plangebiet und der Umgebung Rechnung.

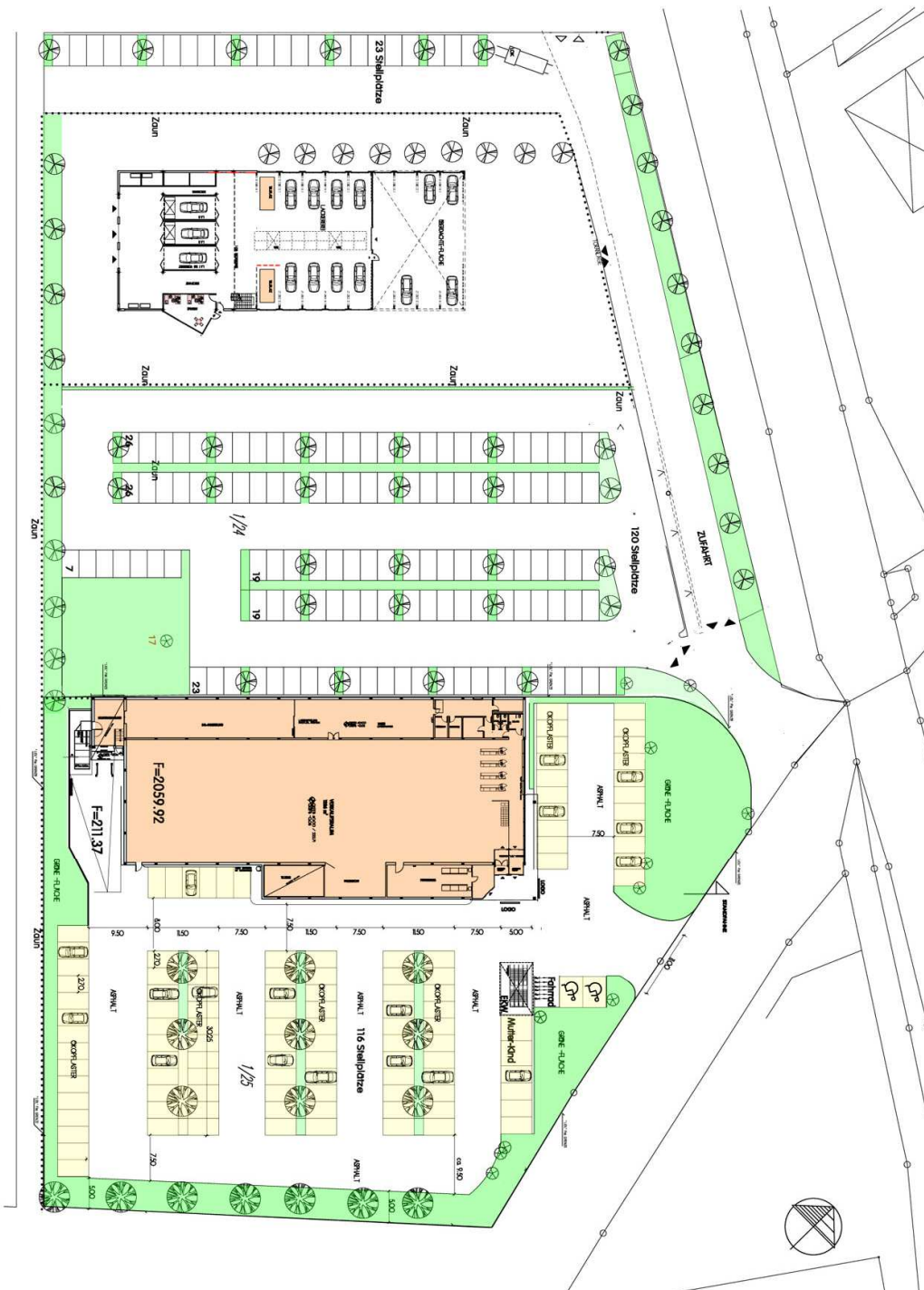


Abb.: Discountmarkt, Stellplätze und Auto-Lackiererei (Verkleinerung o. M.), Vorentwurf Stand Dezember 2011, Quelle: Architekturbüro Wähdel, Kassel

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Minderung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durch begrünte Dachflächen, Erhalt von Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Dauerhafte Sicherung einer stadträumlichen Grünverbindung von der Wohnstraße in Richtung des Leipziger Platzes
- Berücksichtigung der besonderen lokalklimatischen Funktionen des Gebiets. Durch Dachbegrünung, Gestaltung der Stellplätze durch Baumpflanzungen und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen sollen nachteilige Wirkungen auf das Lokal- und Kleinklima vermieden werden.
- Größtmöglicher Erhalt ortsbildprägender Laubbäume
- Sicherung angemessener Aufenthaltsqualitäten im Bereich des Fußweges am östlichen Rand und entlang der Ochshäuser Straße durch Pflanzung von Baumreihen

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ochshäuser Straße“ wird ein Sondergebiet SO 'Läden', ein Gewerbegebiet GE, werden Grünflächen sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet SO 'Läden'

Der südöstliche Bereich mit einer Fläche von knapp 9.000 m² wird als Sondergebiet SO 'Läden' festgesetzt. Um die städtebauliche Verträglichkeit insbesondere aufgrund der Nähe zum bestehenden Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße zu gewährleisten und um die planerische Zielsetzung der Nahversorgung eindeutig zu definieren, wird nur ein Einzelhandelsbetrieb mit der festgesetzten Betriebsart (Lebensmittel) zugelassen und dessen maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.500 m² begrenzt. Die Verkaufsflächenobergrenze ermöglicht dabei zukünftige Erweiterungen des Marktes, für den zunächst eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² vorgesehen ist und trägt somit Entwicklungsoptionen Rechnung. Des Weiteren wird ein angegliederter Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 60 m² zugelassen, um verschiedene Betriebsformen (z.B. Angebot durch den Discounter oder externes Angebot) zu ermöglichen, wobei die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden darf.

Die Verlagerung des bestehenden Discounters in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ochshäuser Straße“ dient der Stärkung des direkt angrenzenden Stadtteilzentrums Bettenhausen sowie der Nahversorgung im Stadtteil in auch durch den ÖPNV gut erschlossener Lage. Eine fußläufige Anbindung zum Leipziger Platz und zur Wohnstraße ist gegeben. Vor dem Hintergrund einer geplanten Erweiterung der Außen-Ausstellungsfläche des Autohauses Hessenkassel nördlich des Plangebietes wird geprüft, ob eine fußläufige Anbindung an das Fachmarktzentrum Bettenhausen über diesen Bereich erfolgen kann.

Aufgrund der umgebenden Gebäudestrukturen und Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen durch den Discounter zu erwarten.

7.1.2 Gewerbegebiet GE

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung sind in dem Gewerbegebiet GE nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden, werden die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Des Weiteren soll eine funktionale Beeinträchtigung des benachbarten Ortskerns sowie des Stadtteilzentrums Bettenhausen vermieden werden. Daher ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente; siehe Anhang 3 der Begründung) im Gewerbegebiet GE nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig. Tankstellen sind im Plangebiet nicht gewünscht, da diese eine in diesem Bereich nicht gewollte Kfz-Frequenz erzeugen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO 'Läden' durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Letztere wird zur Minimierung der Beeinträchtigung der Luftüberströmung auf maximal 8,0 m begrenzt. Um den Versiegelungsgrad der Flächen im Sondergebiet SO 'Läden' soweit wie möglich zu reduzieren, bleiben die GRZ und die GFZ mit 0,5 bzw. 1,0 deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8/ GFZ 2,4). Für die Einzelhandelsnutzung sind im direkten Gebäudeumfeld Stellplätze für Kunden sowie befestigte Flächen zur Andienung und Lagerung erforderlich. Um hier die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu erschweren, wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,9 festgesetzt, wobei die Stellplatzflächen – bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens – so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Im Gewerbegebiet GE ergibt sich das maximale Maß der baulichen Nutzung aus der festgesetzten GRZ von maximal 0,6 sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m; eine Festsetzung der GFZ ist im konkreten Fall bei gewerblich genutzten Gebäuden nicht erforderlich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung ungeachtet der höheren Gebäudestrukturen in der Umgebung auf maximal 10,0 m begrenzt, um eine Beeinträchtigung der Luftüberströmung möglichst gering zu halten. Das festgesetzte Höchstmaß der GRZ liegt im Gewerbegebiet GE ebenfalls unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen, um den Anteil versiegelter Flächen möglichst gering zu halten; gleichzeitig ist im Hinblick auf die geplante Lackiererei eine flexible Nutzung des Areals möglich. Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen wird auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt, wobei die Stellplatzflächen – bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens – auch hier so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Das festgesetzte Baufenster hält zu den Geltungsbereichsgrenzen sowie zu den festgesetzten Grünflächen einen städtebaulich verträglichen Abstand von 5 m und ermöglicht somit eine flexible Nutzung des Areals. Um für die Anordnung der Stellplätze eine größere Flexibilität zu ermöglichen, werden im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Entwicklung der Gewerbebranche zu einem Einzelhandels- und Gewerbebestandort in verkehrstechnisch gut erschlossener Lage führt zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums Bettenhausens.

7.3. Grünflächen

Die als Grünfläche festgesetzten Bereiche G1 und G2 sind als für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten und haben neben einer Aufwertungsfunktion für die Wegeverbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße auch eine wichtige klimatische Funktion. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen soll der Verlust nicht zu erhaltender Bäume kompensiert, die Grünverbindung entlang des Fußweges gestärkt sowie die Überwärmung des Plangebietes reduziert werden. Die bestehende grundbuchliche Eintragung hinsichtlich der Schaffung einer Grünfläche wird nach dem Satzungsbeschluss entsprechend den Festsetzungen des städtebaulichen Vertrags angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist schmaler, als der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Grundbuch eingetragene Bereich. Da zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer vertraglich geregelt ist, dass auf der Grünfläche keine Ruhebänke aufgestellt werden dürfen und folglich die Schaffung von Aufenthaltsqualität in diesem Bereich stark eingeschränkt ist, ist eine flächenmäßige Anpassung der Grünfläche vertretbar. Die festgesetzte Breite von 6 m – einschließlich eines 1 m breiten Streifens auf der östlich angrenzenden Wegeparzelle – trägt weiterhin zur Stärkung der Fußwegeverbindung bei und hat nicht zuletzt durch die festgesetzten Baumpflanzungen in diesem Bereich eine gliedernde und gestalterische Wirkung. Zudem ermöglicht die vorgesehene Breite eine adäquate Anordnung des Discounters mit den erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen bei gleichzeitigem Erhalt der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Sommer-Linde am nordwestlichen Rand des Sondergebietes SO 'Läden'; bei einer größeren Breite der Grünfläche wäre ein Erhalt der Linde nicht mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar.

Die Unterhaltung und Pflege der Grünflächen wird ebenso wie die Anlage und die Straßenbeleuchtung des Fußweges mit einer Beleuchtung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kassel und dem Flächeneigentümer geregelt.

7.4 Grundstücksfreiflächen

Innerhalb des Sondergebiets SO 'Läden' sind mindestens 10 % und innerhalb des Gewerbegebietes GE mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um den Erhalt eines gewissen Anteils an unversiegelten Flächen und an Vegetation im Plangebiet – auch im Hinblick auf eine Reduzierung der Überwärmung – sicher zu stellen.

Weiterhin sind zur inneren Durchgrünung und zur Kompensation des nicht zu erhaltenden Baumbestandes im Sondergebiet und im Gewerbegebiet je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet werden. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind in den beiden Baugebieten neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen – soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen – mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Somit können Eingriffe in den Bodenhaushalt minimiert werden. Die Rückhaltung bzw. ggf. die Versickerung eines möglichst hohen Niederschlagsanteils innerhalb des Plangebietes ist notwendig, da die Einleitungskapazitäten in das Abwassersystem der Ochshäuser Straße begrenzt sind. Konkrete Maßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) zu erörtern. In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, ob bzw. inwieweit eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen unter 7.4 werden im Plangebiet einige vorhandene ortsbildprägende Bäume als zu erhalten sowie das Anpflanzen von Bäumen und eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Dies dient dem Erhalt/ dem Ersatz der Bäume sowie der stadträumlichen Einbindung des Planvorhabens sowie der Minimierung der Überwärmung.

Bei den als zu erhalten festgesetzten Solitärbäumen im Bereich des Sondergebietes SO 'Läden' handelt es sich um eine Sommer-Linde und eine Roß-Kastanie sowie im Bereich der Grünfläche G1 um einen Spitz-Ahorn, eine Sommer-Linde und einen Berg-Ahorn. Am nordöstlichen Rand entlang der Bahntrasse befindet sich des Weiteren eine aus 10 Spitz-Ahornen bestehende Baumreihe, die aufgrund ihrer raumprägenden Wirkung zu erhalten ist; dieser Bereich wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, um Beeinträchtigungen durch das Anlegen von Parkbuchten zwischen den Bäumen zu vermeiden.

Im Bereich der Grünflächen G1 und G2 sind insgesamt 16 hochstämmige Laubbäume mit dem bereits erwähnten Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Diese Bäume sollen das Plangebiet entlang der Ochshäuser Straße und des Fußweges räumlich fassen und tragen gleichzeitig zu einer verbesserten Durchgrünung sowie zur Reduzierung der Überwärmung bei. Gleichzeitig bleibt die Einsehbarkeit des Fußweges vom Parkplatz des Discounters – und umgekehrt – gewährleistet. Der genaue Standort der Bäume kann entsprechend der örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Flurstücks geringfügig angepasst werden. Um im Bereich der Grünflächen eine räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden auch hier für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB am Südwestrand des Plangebiets soll ebenfalls zur Durchgrünung und räumlichen Fassung des Plangebietes beitragen – auf die Festsetzung von Baumpflanzungen wurde mit Rücksicht auf die benachbart verlaufende Bahntrasse verzichtet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet und Gewerbegebiet kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung, Verringerung der Überwärmung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Beschränkung auf jeweils 75 % der Dachflächen lässt Spielraum bei der Dachgestaltung bzw. der Unterbringung technischer Anlagen. Die Festsetzung von

Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit ebenso wie die vorangegangenen grünordnerischen Festsetzungen der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

7.6 Geh- und Fahrrecht

Das am nordöstlichen Rand entlang der Bahntrasse festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der Flurstücke 1/32 und 1/33 sowie dem an das Plangebiet angrenzenden Metallbau-Recyclingbetriebes auf dem Flurstück 1/26.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da die konkreten Betriebs- und Anlieferungszeiten des Lebensmittel-Discounters nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden können, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Technikaufbauten

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, müssen Technikaufbauten in die Gebäudehülle integriert sein bzw. Maße und Abstände einhalten.

Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechslungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen.

Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Um Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes zu vermeiden, wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei davon ausgegangen, dass innerhalb des Sondergebiets und des Gewerbegebiets die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke überbaut, die Dachflächen der Gebäude aber zu 75% begrünt werden. Ebenso wird angenommen, dass die zugelassene Überschreitung durch die Flächen von Nebenanlagen voll ausgeschöpft wird und die zulässigen Überschreitungsflächen jeweils zur Hälfte voll- und zur Hälfte teilversiegelt werden.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich damit der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

Tab. 3: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

	Bestand		Planung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudeflächen, SO (0,5)			4.528 m ²	22 %
davon mit Dachbegrünung			3.396 m ²	17 %
Gebäudeflächen, GE (0,6)			5.996 m ²	30 %
davon mit Dachbegrünung			4.497 m ²	22 %
versiegelte Flächen	1004 m ²	5%	2.810 m ²	14 %
(Summen bebaute + versiegelte Flächen)	(1004m ²)	(5%)	(13.334 m ²)	(66%)
davon mit Dachbegrünung			7.893 m ²	39 %
teilversiegelte Flächen	8.095 m ²	40%	2.950 m ²	15 %
Vegetationsflächen	11.146 m ²	55%	3.960 m ²	20 %
(Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	11.146 m ²	55%	(11.853 m ²)	(59 %)
Summen	20.245 m ²	100 %	20.245 m ²	100 %

Boden, Wasser

Ein Vergleich der Zusammenstellungen in der Tabelle 3 zeigt, dass sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung von etwa 5 % auf 66 % (absolut auf 13.334 m²) erhöhen wird.

Betroffen sind Flächen, die im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser jeweils etwa zur Hälfte eine mittlere beziehungsweise eine geringe Wertigkeit haben. Bereiche mit hohen Wertigkeiten in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings werden von den zulässigen Gebäudeflächen 75 % mit extensiv begrünten Dächern versehen, bezogen auf das Plangebiet entstehen somit bei Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ insgesamt 7.893 m² (= 39 %) begrünte Dachflächen. Die begrünten Dächer können in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser einen wesentlichen Teil der Funktionen (Lebensraumfunktion, Wasserrückhaltung) der durch die Überbauung verloren gehenden Flächen übernehmen und tragen damit zu einem weitgehenden Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe bei.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind somit aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Lokalklima

Die Planung hat den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen und einer Anzahl von Bäumen unterschiedlicher Größe in einem lokalklimatisch sensiblen Bereich zur Folge. Diesen Verlusten stehen als Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung und teilweise Ausgleich in großem Umfang begrünte Dachflächen, Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Grünflächen, Strauchpflanzungen am südlichen Rand des Gebiets und wasserdurchlässige und damit auch verdunstungsfähige Oberflächen von Stellplätzen gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass die begrünten und damit verdunstungsfähigen Dachflächen die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen der verloren gehenden Vegetationsflächen am Boden weitgehend ersetzen können. Unter Berücksichtigung der Gründächer bleibt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen fast unverändert (absolut eine geringe Zunahme von 709 m²).

Die neu zu pflanzenden Bäume werden zumindest mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Bäume weitgehend ersetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe liegt häufig unterhalb der in der Umgebung vorhandenen Gebäude und unterschreitet auch die Höhe eines Großteils der im Gebiet und seinem nahen Umfeld vorhandenen Großvegetation. Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass durch die zulässige Bebauung die Durchlüftung des Gebiets und seiner Umgebung nachteilig verändert wird.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind damit nicht zu erwarten.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen im Plangebiet von etwa 55 % auf 20 % verringern (absolut 7.186 m²).

Betroffen von diesen Verlusten sind überwiegend Bereiche mittlerer Wertigkeit.

Diesem Verlust stehen zu begrünende Dachflächen im Umfang von 7.893 m² gegenüber. Mit diesen begrünten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme und Trockenheit ertragenden Pflanzen, durch den die Flächenverluste an Ruderalfluren, auch im Hinblick auf die Tierwelt, weitgehend ausgeglichen werden können.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich etwa 28 vorhandene Laubbäume beseitigt werden, von denen 16 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterstehen. Diesem Verlust steht gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Pflanzung von etwa 40 Laubbäumen, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gegenüber. Darüber hinaus sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Strauchpflanzungen im Umfang von etwa 500 m² vorgesehen.

Lebensräume und Fortpflanzungsstätten seltener oder streng geschützter Tierarten sind von der Planung nicht betroffen. Wie bereits oben erwähnt, bieten im Plangebiet gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen nur einer sehr eingeschränkten Zahl an allgemein verbreiteten Vogelarten Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten. Soweit entsprechende Strukturen bei Realisierung der Planung beseitigt werden, werden sie durch neu entstehende Elemente (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) weitgehend ersetzt. Nachteilige Wirkungen der Planung auf die Population im Gebiet und seiner Umgebung vorhandener Vogelarten sind somit nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer privaten und mit Ausnahme der Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand nicht öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor.

Der am östlichen Rand des Plangebiets als Verbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße verlaufende öffentliche Fußweg wird mit einem begleitenden Grünstreifen angemessener Breite dauerhaft gesichert. Die in diesem Grünstreifen festgesetzte Baumreihe wird mittelfristig die kleinklimatischen Bedingungen dieses Bereichs und damit die Aufenthaltsqualitäten des Weges verbessern.

Ebenso wird die Grünfläche entlang der Ochshäuser Straße durch den Bebauungsplan als öffentlich zugänglicher und nutzbarer Bereich gesichert. Auch hier tragen als zu erhalten festgesetzte oder neu zu pflanzende Bäume durch Beschattung und Raumbildung zu einer angemessenen Aufenthaltsqualität bei.

Stadtbild

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer bisher teils ungenutzten, teils durch verschiedene Zwischennutzungen besetzten Freifläche innerhalb eines zusammenhängend bebauten Gebiets planerisch vor. Die vorgesehenen Nutzungen und damit voraussichtlich auch die entstehenden Gebäude entsprechen weitgehend den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Strukturen.

Fünf größere, überwiegend ortsbildprägende Bäume innerhalb beziehungsweise am Rand des Gebiets sowie eine Baumreihe an ihrem nördlichen Rand werden zu erhalten festgesetzt. Der unvermeidliche Verlust von Großgehölzen wird durch neu zu pflanzende Bäume mittelfristig ausgeglichen. Zusammen mit einer entlang der Ochshäuser Straße und des östlich verlaufenden Fußwegs festgesetzten Baumreihe sorgen diese Bäume für eine klare räumliche Begrenzung und Strukturierung des Gebiets. Innerhalb des Gebiets wird durch festgesetzte Baumpflanzungen auf geplanten Stellplatzflächen eine angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Im Hinblick auf die Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft mit der Ausweisung des Sondergebietes SO 'Läden' die Voraussetzungen für die Ansiedlung beziehungsweise Verlagerung und teilweise Erweiterung eines in der Ochshäuser Straße ansässigen Lebensmittel-Discounters. Im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlage von Stellplätzen und die Ansiedlung einer Autolackiererei vorgesehen.

Aus den vorgesehenen Nutzungen können sich Geräuschemissionen durch betriebsbedingte Vorgänge wie Zufahrtsverkehr, Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche, Nutzung von Einkaufswagen und Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen oder Kompressoren ergeben. Als mögliche betroffene Wohngebäude sind in der näheren Umgebung lediglich die Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 1 und Wohnstraße Nr. 20 zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der Geräuschemissionen an übliche Arbeits- bzw. Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Zu diesen Zeiten bestehen sowohl durch in der Umgebung vorhandene gewerbliche Nutzungen und den Verkehr auf der Ochshäuser und Leipziger Straße Vorbelastungen. Im Verhältnis dazu sind zu den genannten Zeiten keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf einen eventuellen nächtlichen Anlieferverkehr zu dem Lebensmittelmarkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch entsprechende Vorkehrungen sicher zu stellen, dass eine Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen durch Fahr- oder Ladegeräusche ausgeschlossen werden kann.

Durch das Planvorhaben können sich in begrenztem Umfang der Verkehr im Bereich Ochshäuser Straße / Abzweigung Leipziger Straße und damit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem in diesem Bereich gegenwärtig vorhandenen Verkehr wird die möglich Zunahme als gering und zu vernachlässigen betrachtet.

Im Hinblick auf mögliche gasförmige Emissionen der Autolackiererei wird davon ausgegangen, dass die erforderliche bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen verbunden wird, die lufthygienische Belastungen in der Umgebung und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ausschließen.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden. Die Genehmigung der Autolackiererei und eventuell weiterer Gewerbebetriebe wird ebenfalls mit Auflagen verbunden werden, die einen sicheren Umgang mit und eine fachgerechte und unschädliche Entsorgung von anfallenden Abfallstoffen gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen, in späteren Genehmigungsverfahren zu regelnden Sachverhalte sind im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet erhöhen. Dieser Überbauung und dem damit verbundenen Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen in großem Umfang zu begrünende Dachflächen gegenüber, durch die nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, das Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden. Der Verlust an vorhandenen Bäumen wird durch festgesetzte Neupflanzungen ausgeglichen.

Der öffentliche Fußweg am östlichen Rand des Gebiets sowie öffentlich zugängliche Grünflächen entlang dieses Wegs und entlang der Ochshäuser Straße werden durch die Planung dauerhaft gesichert.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Ortsteile und Versorgungsbereiche sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Umnutzung teilweise brachliegender und zwischengenutzter Flächen durch Entwicklung als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
- Verbesserung der Nahversorgung angrenzend an das Stadtteilzentrum Bettenhausen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen
- Stärkung einer fußläufigen Verbindung von der Wohnstraße zum Leipziger Platz

gegeneinander abzuwägen.

Mit der Planung wird die Nutzung eines überwiegend brach gefallenem und als Lagerfläche genutzten Areals angrenzend an das Stadtteilzentrum Bettenhausen ermöglicht. Der in einem Teilbereich vorgesehene Discount-Markt ist eine Verlagerung eines bestehenden Marktes, der damit unmittelbar an das Stadtteilzentrum Bettenhausen heranrückt und somit – auch vor dem Hintergrund einer damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung – das dort bestehende Einzelhandelsangebot ergänzt. Auf dem angrenzenden Gewerbegebiet sind die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei sowie die Anlage von Stellplätzen für Bedienstete des Ärztehauses am Leipziger Platz vorgesehen, was zu einer Entlastung der Parksituation im Bereich des Leipziger Platzes führt. Die Planung sieht des Weiteren eine Stärkung der Fußwegverbindung von der Wohnstraße zum Leipziger Platz vor; somit trägt das Vorhaben auch zu strukturverbessernden Effekten in der Umgebung bei. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung des durch den MIV und ÖPNV gut erschlossenen Geltungsbereiches die Inanspruchnahme von Flächen im unbesiedelten Bereich vermieden. Da das Vorhaben in Teilbereichen nicht den Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 entspricht, wird aufgrund der aus der Perspektive der Stadtentwicklung sinnvollen Verlagerung des Discount-Marktes und der entsprechenden Festsetzung eines Sondergebietes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in die bisher wenig versiegelte und teilweise von Ruderalfluren und Laubbäumen geprägte Fläche verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch entsprechende Festsetzungen

- zur Anlage öffentlich zugänglicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Laubbäumen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können. Da das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist, wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Dieser Untersuchung entsprechend sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da somit die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine untergenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich des Stadtteilzentrums Bettenhausen mit Waren des täglichen Bedarfs ermöglicht werden kann und des Weiteren gewerbliche Nutzungen an einem integrierten Standort mit einem bereits durch Gewerbe geprägten Umfeld ermöglicht werden können. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierte Flächen verzichtet werden.

11. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **20.245 m²**

davon:

Bauflächen Sondergebiet SO 'Läden' (ca. 44,7 %) 9.056 m²

Bauflächen Gewerbegebiet GE (ca. 49,4 %) 9.993 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg (ca. 0,7 %) 140 m²

Öffentliche Grünflächen (ca. 5,2 %) 1.056 m²

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 04.09.2012

gez. Bergholter

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 04.09.2012

gez. Spangenberg

Anhang 1

Stammumfänge der vorhandenen Bäume in den Reihen

Ahornreihe am nördlichen Rand des Gebiets

(Nummerierung beginnt an der Ochshäuser Straße)

Lfde. Nr	Stammumfang cm
1	90
2	82
3	85
4	73
5	85
6	84
7	84
8	94
9	84
10	110

Platanenreihe im Westen des Gebiets

(Nummerierung beginnt von Norden)

Lfde. Nr.	Stammumfang cm
1	75
2	110
3	125
4	99
5	65
6	75
7	72
8	100
9	75

Platanenreihe westlich des Parkplatzes

(Nummerierung beginnt von Norden)

Lfde. Nr.	Stammumfang cm
1	88
2	86
3	82
4	67
5	31
6	29

Anhang 2

Bebauungsplan Nr. VII / 1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB

1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf

Die Merkmale des Planvorhabens sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien zu beurteilen:

1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 20.000 m². Davon werden etwa 9.000 m² als Sondergebiet SO 'Läden' ausgewiesen. Der hier geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m² ist ein großflächiger Einzelhandel im Sinne der Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG.

Weitere ca. 10.000 m² werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Sondergebiet Läden wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Für das Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6, wobei eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 der Grundstücksflächen zulässig ist.

Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im Sondergebiet 8,00 Meter, im Gewerbegebiet 10 Meter.

Am östlichen Rand des Gebiets weist der Plan einen öffentlichen Fußweg aus, der Teil einer Wegeverbindung von der Ochshäuser Straße zu den weiter südlich an der Wohnstraße und Lilienthalstraße gelegenen Siedlungsgebieten ist.

Entlang dieses Fußwegs und zum Teil auch an der Ochshäuser Straße setzt der Bebauungsplan Grünflächen im Gesamtumfang von etwa 1.000 m² fest.

1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst

Im Regionalplan Nordhessen (2009) ist das Plangebiet als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand', ausgewiesen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel von 2007 stellt den zentralen Teil des Plangebiets als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der östliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt. Am nördlichen und südlichen Rand sind Teilflächen als Teil der Bahnanlagen dargestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Berichtigung vorgesehen.

1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und Entwicklung einer bisher suboptimal beziehungsweise ungenutzten Fläche in zentraler Lage im Stadtteil Bettenhausen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hauptverkehrsachse Leipziger Straße. Ein bedeutender Teil der beanspruchten Flächen wurde in der Vergangenheit als Lager- und Abstellplatz genutzt, ist befestigt und überwiegend vegetationslos.

Das geplante Vorhaben geht einher mit einem Verlust bisheriger Vegetationsflächen in einem Umfang von 7.134 m² sowie einem Verlust von etwa 26 Laubbäumen. Diesen Verlusten stehen die Begrünung von Dachflächen im Umfang von 7.872 m² sowie die Pflanzung von etwa 40 Laubbäumen, Stammumfang 16-18 cm, gegenüber. Darüber hinaus sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Strauchpflanzungen im Umfang von etwa 500 m² vorgesehen.

Die sich insgesamt aus dem Planvorhaben ergebenden Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine zentrumsnah gelegene und erschlossene Brachfläche umgenutzt und im Zusammenhang damit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil verbessert werden soll. Als Alternative zu Vorhaben außerhalb bestehender Siedlungsflächen kann die Umnutzung einer Brachfläche als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB betrachtet werden.

1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Aus den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen können sich Geräuschemissionen durch betriebsbedingte Vorgänge wie Zufahrtsverkehr, Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche und dem Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen oder Kompressoren ergeben. Als möglicherweise betroffene Wohngebäude sind in der näheren Umgebung die Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 1 und Wohnstraße Nr. 20 zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der Geräuschemissionen an übliche Arbeits- bzw. Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Zu diesen Zeiten bestehen sowohl durch die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den Verkehr auf der Ochshäuser und Leipziger Straße gewisse Vorbelastungen. Im Verhältnis dazu sind zu den genannten Zeiten keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf eventuellen nächtlichen Anlieferverkehr zu dem Lebensmittelmarkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Regelungen sicher zu stellen, dass eine Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen durch Fahr- oder Ladegeräusche ausgeschlossen werden kann.

Durch das Planvorhaben können sich in begrenztem Umfang der Verkehr im Bereich Ochshäuser Straße / Abzweigung Leipziger Straße und damit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem in diesem Bereich gegenwärtig vorhandenen Verkehr wird die mögliche Zunahme als gering und als zu vernachlässigen betrachtet. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Gesundheit und Bevölkerung sind damit nicht zu erwarten.

Im Bereich des Sondergebietes Läden entstehen unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden.

Im Hinblick auf mögliche gasförmige Emissionen der Autolackiererei wird davon ausgegangen, dass die erforderliche bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen verbunden wird, die

lufthygienische Belastungen in der Umgebung und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ausschließen.

1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Soweit sie für das Planvorhaben relevant sind, werden nationale oder europäische Umweltvorschriften im Rahmen der Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender Bezug dazu ist nicht gegeben.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit. Das Planvorhaben selbst ist von langfristiger Dauer. Eine Umkehrbarkeit ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Kumulative und grenzüberschreitende Wirkungen und Umweltrisiken sind mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)

Risiken für die Umwelt bzw. für die menschliche Gesundheit in dem hier zu bewertenden Sinn ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben nicht.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden als unerheblich eingestuft.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Bei dem von der Planung betroffenen Gebiet handelt es sich um eine zum Teil seit längerem ungenutzte, zu großen Teilen auch durch unterschiedliche Zwischennutzungen geprägte Fläche am südlichen Rand des Zentrums von Bettenhausen. Die nahe Umgebung des Gebiets ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden und Süden wird die Fläche durch Bahnanlagen, im Nordosten durch die Ochshäuser Straße als einer der Hauptstraßen des Stadtteils begrenzt.

Von der Gesamtfläche des Gebiets ist bisher nur ein sehr geringer Teil versiegelt, der übrige Teil ist oberflächlich durch ein kiesig-schotteriges Substrat geprägt, das in den zeitweise als Lagerplatz genutzten Bereichen stark verdichtet und vegetationslos ist. Etwa 55 % der Fläche ist gegenwärtig Vegetationsfläche, der weit überwiegende Teil davon besteht aus Ruderalfluren. In den nördlichen Randbereichen und teilweise auch innerhalb der Fläche ist eine größere Zahl von Bäumen vorhanden, von denen einzelne als ortsbildprägend einzustufen sind.

Die Fläche liegt in einem zeitweise durch Überwärmungstendenzen geprägten und damit stadtklimatisch sensiblen Bereich. Den sich parallel zur Leipziger Straße als Hauptachse von Bettenhausen in westöstlicher Richtung erstreckenden Bahnanlagen weist die Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel eine Funktion als Überströmungsbereich und Durchlüftungsbahn zu.

Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen dem Zentrum von Bettenhausen und den Wohnnutzungen an der Wohnstraße und Lilienthalstraße.

Diesen Merkmalen und Funktionen des Gebiets trägt der Bebauungsplan Rechnung durch eine Reihe von Festsetzungen und Regelungen:

- Begrenzung der zulässigen baulichen Ausnutzung und der zulässigen Bauhöhe
- Festsetzung von Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung von Grünflächen und von Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzung des öffentlichen Fußwegs

Objekte oder Aspekte des kulturellen Erbes werden durch die Planung nicht berührt.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und Regelungen werden die Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft. Auch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

2.6 Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2

Gebiete nach Nr. 2.6 der Anlage 2 zum BauGB wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Bau- und Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

3 Überschlägige Gesamteinschätzung

Der Bebauungsplan bereitet die (Um-)Nutzung und städtebauliche Revitalisierung einer Brachfläche in besiedelter, innerörtlicher Lage rechtlich vor. Die geplanten Vorhaben integrieren sich baulich und funktional in die umgebende Struktur. Durch die geplanten Vorhaben wird sich der Anteil überbauter oder versiegelter Flächen im Gebiet erhöhen. Betroffen davon sind zum weit überwiegenden Teil Flächen geringer oder mittlerer ökologischer Wertigkeiten. Eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen trägt zur Minderung und zum teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf die Naturgüter bei. Eine weitergehende Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen durch die Inanspruchnahme anderer Standortbereiche ist nicht möglich.


Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen und Regelungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffswirkungen wird davon ausgegangen, dass sich aus der Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.

Anhang 3

Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005) (Anlage 2 des KEP Zentren)

Zentrenrelevante Sortimente (innenstadtrelevant)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht innenstadtrelevant)	
Antiquitäten	Haushaltswaren	Badeinrichtung	Kfz-Handel
Apotheken-, Sanitätswaren, Gesundheitsartikel, Orthopädie Baby- und Kinderartikel	Haus und Heimtextilien, Wäsche	Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper* Beschläge Bodenbeläge	Kfz-Zubehör Küchen und Markisen Lacke
Bastelartikel	Jagdbedarf Kosmetik	Boote und Zubehör	Landmaschinen Maschinen
Bekleidung	Kunstgewerbe	Brennstoffe	Motorräder-und Zubehör Möbel
Blumen	Kurzwaren und Handarbeiten	Büromöbel	Mineralölerzeugnisse
Briefmarken	Lebensmittel	Campingartikel**	Naturhölzer
Bücher, Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Schul-Bürobedarf	Lederbekleidung, -waren	Campingfahrzeuge	Pflanzen Pflanzengefäße Düngemittel
Devotionalien	Musikalienhandel	Computer	Rasenmäher
Drogerieartikel	Bild- und Tonträger	Eisenwaren	Reifenhandel
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Gardinen, Raumausstattung, Stoffe	Optische Erzeugnisse und Zubehör Schuhe Spielwaren	Erde	Rolläden Rollos Tapeten Teppiche**
Elektrohaushaltswaren	Sportartikel	Fahrräder**	Torf
Fotogeräte und Fotowaren	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	Farben Fliesen	Werkzeuge (großteilig) Zäune
Getränke Glas-Porzellan- Keramik	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Gartenbedarf Gartenhäuser Gitter Holz Herde, Öfen Kühlschränke Waschmaschinen („weiße Ware“)**	
	Unterhaltungs- elektronik	Installationsmaterial	

 nach KEP-Zentren in Gewerbegebieten zulässig, jedoch ohne zentrenrelevante Randsortimente

* nach Hess. Einzelhandelserlass: „zentrenrelevant“

** nach Hess. Einzelhandelserlass: „i.d.R. zentrenrelevant“