

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“**

## **Zusammenfassende Erklärung**

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

Durch die Realisierung des privaten Wohnbauprojektes und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Fläche einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei im Innenbereich des Quartiers zwischen Umbachsweg und Heiligenröder Straße sollte ein Angebot zur Eigentumsbildung im Stadtteil Bettenhausen gemacht und die unbefriedigende Nahversorgung des angrenzenden Wohngebietes Eichwald verbessert werden.

Es bot zugleich die Chance, die gegenwärtig in städtebaulicher Hinsicht unbefriedigende Situation an dieser Stelle zu verbessern.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Die ca. 19.000 m<sup>2</sup> große Fläche wurde zum Umbachsweg hin mit Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern bebaut. Zur Heiligenröder Straße wurden ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und eine Gärtnerei, die vorher das gesamte Gelände genutzt hat, realisiert.

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgte über eine neu zu errichtende interne Erschließung vom Umbachsweg. Über eine fußläufige Verbindung wurde eine zusätzliche Anbindung des Umbachsweg an die Heiligenröder Straße und den dort vorgesehenen Lebensmittelmarkt ermöglicht.

Der Lebensmittelmarkt und die Gärtnerei sind über die Heiligenröder Straße erschlossen. Somit wird kein zusätzlicher Verkehr in das Wohngebiet geführt.

### **3. Planungsrecht**

Auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der die Zulässigkeit eines Vorhabens von der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung abhängig macht, ist die Genehmigungsmöglichkeit nicht gegeben, da sich auf der zu beplanenden Fläche bisher außer baulicher Nebenanlagen und den Gewächshäusern keine selbständigen Wohngebäude befinden.

Mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 BauGB wurde Planungsrecht hergestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnbebauung (südlicher Geltungsbereich); Vorhabenträger: Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Lohfelden
2. Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Einzelhandel (nördlicher Geltungsbereich); Vorhabenträger: Mietgrund Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG, Kassel
3. erweiterter Geltungsbereich Mischgebiet (Flächen der Gärtnerei Omonsky).

#### **4. Verfahren**

Mit dem Bebauungsplan sind die Planungsabsichten der Stadt und der Investoren dargelegt worden.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 vorgestellt.

Die Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 19.11.2002 bis zum 20.12.2002 durchgeführt.

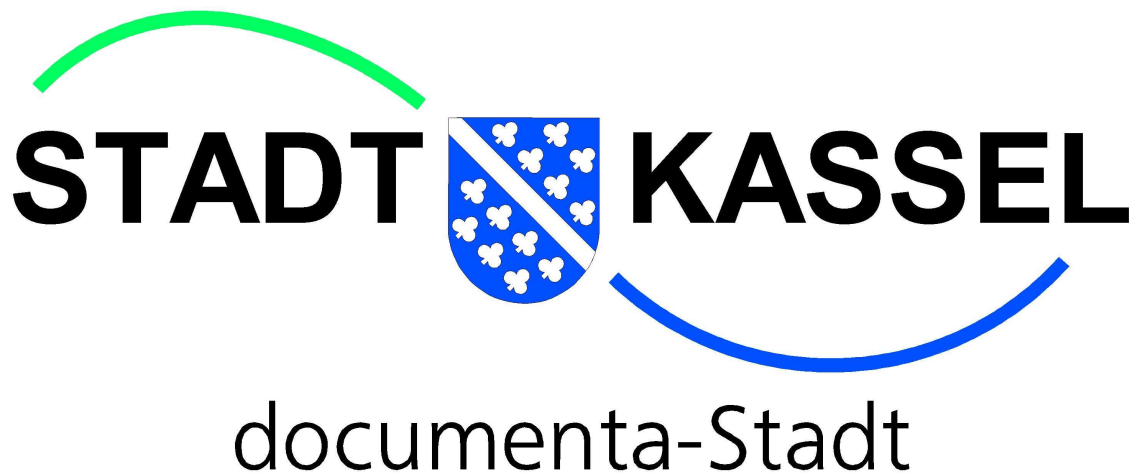
Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 24.02.2003 bis zum 25.03.2003 den Ämtern im Haus und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung vom 24.02.2003 bis einschließlich 25.03.2003 gingen Anregungen ein, deren Berücksichtigung zur Änderung und Ergänzung der Planung führte. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde eine erneute Offenlage vom 19.05.2003 bis 02.06.2003 durchgeführt. Die bei der erneuten Offenlage geäußerten Anregungen und Ergänzungen wurden entsprechend der Abwägung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Planungs- und Erschließungskosten hat der Vorhabenträger getragen. Einzelheiten der Durchführung wurden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Magistrat der Stadt Kassel geregelt. Der Durchführungsvertrag wurde ebenso wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. VII/59  
'Umbachsweg / Heiligenröder Straße'  
Stadtteil Bettenhausen**

**Begründung**



Im Auftrag von:  
**Stadt Kassel**

Erstellt durch: **ARBEITSGEMEINSCHAFT**



**Landschafts- & Städtebauarchitektur**  
Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
email: info@pwf-kassel.de

**Klaus Brocke**  
Architekt und Wirtschaftsmediator  
Pestalozzistraße 28 Tel. 0561 - 879040  
34119 Kassel Fax 0561 - 871398  
email: Architekt.Brocke@me.com

Stand: 05. April 2011



|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | <b>VORBEMERKUNG</b> .....   | 3  |
| 1.1   | <b>Planungsanlass</b> .....   | 3  |
| 1.2   | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> .....  | 3  |
| 2     | <b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES</b> .....   | 4  |
| 2.1   | <b>Abgrenzung</b> .....   | 4  |
| 2.2   | <b>Beschreibung</b> .....   | 4  |
| 3     | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VERFAHREN</b> .....  | 5  |
| 3.1   | <b>Regionalplan Nordhessen 2000</b> .....   | 5  |
| 3.2   | <b>Entwicklungsplanung</b> .....  | 5  |
| 3.3   | <b>Flächennutzungsplan</b> .....  | 5  |
| 3.4   | <b>Satzungen</b> .....  | 5  |
| 3.4.1 | <i>Stellplatzsatzung</i> .....  | 5  |
| 3.4.2 | <i>Baumschutzsatzung</i> .....  | 5  |
| 3.5   | <b>Fachplanungen</b> .....  | 6  |
| 3.5.1 | <i>Immission</i> .....  | 6  |
| 3.6   | <b>Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel</b> .....   | 6  |
| 3.7   | <b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</b> .....  | 6  |
| 4     | <b>BETEILIGUNGEN</b> .....  | 6  |
| 4.1   | <b>Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b> ..... | 6  |
| 5     | <b>ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b> .....   | 7  |
| 6     | <b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND HBO</b> .....  | 7  |
| 6.1   | <b>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b> .....  | 7  |
| 6.1.1 | <i>Bebauung</i> .....   | 7  |
| 6.1.2 | <i>Erschließung</i> .....   | 7  |
| 6.1.3 | <i>Ver- und Entsorgung</i> .....  | 8  |
| 6.1.4 | <i>Grünordnung</i> .....  | 8  |
| 6.1.5 | <i>Pflanzlisten</i> .....   | 8  |
| 6.2   | <b>MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)</b> .....   | 9  |
| 6.2.1 | <i>Bebauung / Erschließung</i> .....  | 9  |
| 6.2.2 | <i>Ver- und Entsorgung</i> .....  | 10 |
| 6.2.3 | <i>Grünordnung</i> .....  | 10 |
| 6.2.4 | <i>Pflanzlisten</i> .....   | 10 |
| 6.3   | <b>SO-Gebiet "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)</b> .....   | 11 |
| 6.3.1 | <i>Bebauung</i> .....   | 11 |
| 6.3.2 | <i>Erschließung</i> .....   | 11 |
| 6.3.3 | <i>Ver- und Entsorgung</i> .....  | 11 |
| 6.3.4 | <i>Grünordnung</i> .....  | 12 |
| 6.3.5 | <i>Pflanzlisten</i> .....   | 12 |
| 7     | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, AUSGLEICHSMAßNAHMEN</b> .....  | 13 |
| 7.1   | <b>Eingriffsbeschreibung und Bewertung</b> .....  | 13 |
| 7.1.1 | <i>Boden / Wasser</i> .....   | 13 |
| 7.1.2 | <i>Lokalklima/Luft</i> .....  | 13 |
| 7.1.3 | <i>Arten und Lebensräume</i> .....  | 14 |
| 7.1.4 | <i>Stadtbild / Naherholung</i> .....  | 14 |
| 7.2   | <b>Flächenbilanzierungen</b> .....  | 15 |
| 7.2.1 | <i>Bilanzierung WA-Gebiet</i> .....   | 15 |
| 7.2.2 | <i>Bilanzierung MI-Gebiet</i> .....   | 16 |
| 7.2.3 | <i>Bilanzierung SO-Gebiet</i> .....   | 16 |
| 7.3   | <b>Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....  | 17 |
| 8     | <b>BODENORDNUNG</b> .....   | 17 |
| 9     | <b>KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN</b> .....  | 18 |

Anhang: UMWELTBERICHT

# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Planungsanlass

Die Vorhabenträger Mietgrund Immobilien GmbH & Co. KG und Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigen auf freigewordenen Teilflächen der Gärtnerei Omonsky sowie einer bebauten Parzelle im Stadtteil Bettenhausen an der Heiligenröder Straße die Errichtung eines Marktes und im Bereich des Umbachsweges die Vermarktung von Wohnbauflächen. Für die insgesamt ca. 2,0 ha umfassenden Flächen muss entsprechend der beabsichtigten Sonder- und Wohnnutzung Planungsrecht hergestellt werden.

Am 17.06.2002 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel mit Aufstellungsbeschluss das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" eingeleitet. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2002.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um das Gebiet zwischen der Heiligenröder Straße und dem Umbachsweg als Wohnstandort für Einfamilienhäuser sowie als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt zu entwickeln. Die Flächen der vorhandenen Gärtnerei Omonsky werden als gemischte Baufläche in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Geplant ist im Stadtteil Bettenhausen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Sondergebietes *Einzelhandel* nach § 11 BauNVO sowie die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

## 1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gegliedert in Teil A (SO Einzelhandel, Vorhabenträger Mietgrund Immobilien GmbH & Co. KG) und Teil B (Vorhabenträger Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH) sowie dem erweiterten Geltungsbereich (Mischgebiet). Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und je Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag. Grundlage für den Durchführungsvertrag sind die generellen Regelungen über die städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB. Die Durchführungsverträge werden vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden von der Heiligenröder Straße und im Süden vom Umbachsweg; im Osten und Westen grenzt er an vorhandene Wohnbaugrundstücke; er umfasst die Flurstücke 12/25 und 12/26 sowie 12/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan *Wohnbebauung* (südlicher Geltungsbereich); Vorhabenträger: Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Lohfelden
2. Vorhaben- und Erschließungsplan *Sondergebiet Einzelhandel* (nördlicher Geltungsbereich); Vorhabenträger: Mietgrund Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG, Kassel
3. erweiterter Geltungsbereich *Mischgebiet* (Flächen der Gärtnerei Omonsky).

### 2.2 Beschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um Flächen des vorhandenen Gärtnereibetriebes Omonsky an der Heiligenröder Straße. Im westlichen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als *Mischgebiet* ausgewiesenen Bereich, befindet sich die Erwerbsgärtnerei mit Verkaufshalle, Gewächshäusern, Wohngebäude, Garagen und gepflasterten Erschließungsflächen.

Die östlichen Freilandflächen (im Bebauungsplan als *Sondergebiet* ausgewiesen) werden zur Zeit für den Erwerbsgartenbau genutzt (Anbauflächen, Rasenflächen).

Im südlichen Geltungsbereich (im Bebauungsplan als *Wohnbaufläche* ausgewiesen) befinden sich mehrere Gewächshäuser und betonierte Lagerflächen sowie randliche Rasenflächen. Der Abbruch der baulichen Anlagen wurde bereits durchgeführt.

Ebenfalls gehört zum Geltungsbereich ein an die Heiligenröder Straße angrenzendes, ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Einfamilienwohnhaus und Hausgarten.

### **3 Übergeordnete Planungen und Verfahren**

#### **3.1 Regionalplan Nordhessen 2000**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im ROP 2000 als Siedlungsbereich – Bestand ausgewiesen.

#### **3.2 Entwicklungsplanung**

Für die Flächen des Geltungsbereiches weist der *Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistungen* des Zweckverbandes Raum Kassel von 1998 (KEP-Zentren) als Zielsetzung die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf aus. Dieser Zielsetzung wird durch die Planung gefolgt. Der Lebensmittelmarkt wird nicht im Gebiet selbst angesiedelt, sondern aufgrund seiner Größe an der Heiligenröder Straße.

In der vorliegenden *Entwicklungsplanung Siedlungsrahmenkonzept Teil 1: Wohnen und Gewerbe* des Zweckverbandes Raum Kassel von 1993 (KEP-Siedlungsrahmenkonzept) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsbestand dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 02.03.1974 weist den gesamten Geltungsbereich als W – Wohnbaufläche aus. Somit sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als MI und SO ausgewiesenen Flächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 05.02.2003 vom Planungsamt der Stadt Kassel beim Zweckverband Raum Kassel gestellt.

#### **3.4 Satzungen**

##### **3.4.1 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996. Die erforderlichen Stellplätze werden durch den Bebauungsplan nachgewiesen.

##### **3.4.2 Baumschutzsatzung**

Schutzwürdige Bäume, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kassel vom 29.04.1991 zugeordnet werden können, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



### **3.5 Fachplanungen**

#### **3.5.1 Immission**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind Teil des Untersuchungsgebietes Kassel im Luftreinhalteplan Kassel von 1984 / Fortschreibung Dezember 1999.

#### **3.6 Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel**

In der Karte "Leitbild" des Landschaftsplanes (Entwurf) des ZRK sind die Flächen des Geltungsbereiches als Landschaftsraum *Siedlungsgebiet Eichwald* dargestellt. Maßnahmen werden für die Flächen des Geltungsbereiches nicht benannt.

#### **3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Am 03.08.2001 ist u.a. das *Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz* (BGBl.2001, Teil 1.S.1950, ausgegeben am 02.08.2001), welches u.a. Änderungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches beinhaltet, in Kraft getreten. Hiernach sind (auch bereits im Verfahren befindliche) Bebauungspläne auf ihre UVP-Relevanz zu überprüfen.

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" werden für das Sondergebiet *Einzelhandel* die unteren Schwellenwerte (1.200 m<sup>2</sup> bis < 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, vgl. Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.6) erreicht, so dass hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) erforderlich wird (siehe *Umweltbericht* im Anhang).

Durch die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes werden für den Bereich der Wohnbebauung die unteren Schwellenwerte von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (vgl. Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.7) nicht erreicht; eine Vorprüfung bzw. UVP ist für das WA nicht erforderlich.

## **4 Beteiligungen**

#### **4.1 Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse am 20.09.2002 bestand in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 durch Planaushang im Planungsamt Kassel für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich zu der Planung zu äußern. Die erforderliche Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von Ende November 2002 bis Anfang Januar 2003. Die zweite Stufe der Beteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 24.02. bis einschließlich 25.03.2003. Durch die dort vorgebrachten Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, worauf vom 19.05.2003 bis zum 02.06.2003 eine erneute Offenlage durchgeführt wurde.

## **5 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich des Umbachsweges sowie die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt an der Heiligenröder Straße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, für ein konkretes Bauvorhaben mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## **6 Planinhalt und Festsetzungen nach BauGB und HBO**

### **6.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

#### **6.1.1 Bebauung**

Das Wohngebiet umfasst ca. 9.643 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt; sie entspricht dem Wohngebietscharakter sowie auch dem Standort bzw. der Lage. Geplant ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser). Insgesamt sind bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 225 m<sup>2</sup> und 360 m<sup>2</sup> bis zu 30 Wohneinheiten realisierbar. Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen. Diese maximale Gebäudehöhe wurde am vorhandenen Gebäudebestand entlang des Umbachsweges orientiert. Die Grundstücksausnutzung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die nach der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird nicht eingeschränkt, um Nebenanlagen nach Art und Umfang für die angemessene Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Zur Vermeidung großflächiger Bebauung wird die Wohnungsanzahl je Gebäude auf zwei festgelegt und nur Einzel- und Doppelhäuser, ausnahmsweise zwei Reihenhaushgruppen, zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Durch diese Festsetzung wird eine der Topographie und der Ortsrandlage angepasste Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

#### **6.1.2 Erschließung**

Zur Erschließung des WA-Gebietes ist eine neue 7,00 m breite öffentliche Straße vorgesehen, die als Stichstraße mit Wendemöglichkeit konzipiert wurde. Die Straße wird vom Vorhabenträger erstellt und von der Stadt Kassel übernommen.

Von der Stickerschließung aus wurde zwecks fußläufiger Durchlässigkeit (Querverbindung Umbachsweg – Heiligenröder Straße) ein öffentlicher Fußweg geplant, über den auch der geplante Lebensmittelmarkt sowie die Verkaufsräume der Gärtnerei für die BewohnerInnen aus dem Bereich Umbachsweg und Umgebung auf kurzem Wege erreichbar ist. Diese Zugangsberechtigung wird im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen. Im Bebauungsplan wird unter dem Pkt. *Hinweise* darauf verwiesen.

Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die Flächen für Stellplätze und Carports sind nahe der Erschließungsstraße anzuordnen, um längere Zufahrten auf den Grundstücken zu vermeiden.

### **6.1.3 Ver- und Entsorgung**

Im Umbachsweg sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden. Das Wohngebiet wird an die Versorgungseinrichtungen angeschlossen; die Entsorgung / Abwasser erfolgt über das Grundstück des nördlich angrenzenden SO-Gebietes. Das Leitungsrecht ist bereits im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel zu Gunsten des WA-Gebietes eingetragen.

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

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

### **6.1.4 Grünordnung**

Als grünordnerische Maßnahme wurden neben den Bepflanzungsvorgaben auf den Grundstücksfreiflächen auch Dachbegrünungen für flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, die größer 30 m<sup>2</sup> sind, vorgesehen. Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser werden Hofflächen, Wege etc. mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien hergestellt. Lediglich bei Flächen, die kleiner als 15 m<sup>2</sup> sind, dürfen die Fugen vermörtelt werden, um die Gebrauchsfähigkeit zu erhalten.

### **6.1.5 Pflanzlisten**

#### ***Straßenbäume (Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14/16, 3 x v)***

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entlang der Stichstraße Straßenbäume (Scharlach-Roskastanie - *Aesculus carnea* 'Briotii' oder Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk') festgesetzt. Sie werden als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 -16 cm (3 x verpflanzt) in einer vegetationsfähigen, mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe gepflanzt.

#### ***Pflanzliste zu Einfriedungen (Straßenraumbegrenzende Schnitthecken)***

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden u.a. geschnittene Hecken als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Aus folgenden Arten ist auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

### Empfehlungen Privatgärten

Zur Orientierung und Anregung ist nachfolgend eine Auswahl an Gehölzen aufgeführt, die sich zur Gestaltung der Privatgärten eignen und als Einzelsträucher oder in Heckenform gepflanzt werden können. Mischhecken aus mindestens zehn Arten werden empfohlen.

#### Bäume und Sträucher

|   |  |
|---|--|
| Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )   | Jasmin ( <i>Jasminum nudiflorum</i> )              |
| Birke ( <i>Betula pendula</i> )           | Ranukelstrauch ( <i>Kerria japonica</i> )          |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )     | Falscher Jasmin ( <i>Philadelphus coronarius</i> ) |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )       | Rosen (Zuchtform, <i>Rosa</i> in Sorten)           |
| Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )    | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )       |
| Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )      | Prachtspiere ( <i>Spiraea vanhouttei</i> )         |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )     | Wilder Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )         |
| Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )         | Bogenflieder ( <i>Syringa reflexa</i> )            |
| Sommerflieder ( <i>Buddleia davidii</i> ) | Glockenstrauch ( <i>Weigelia florida</i> )         |
| Forsythie ( <i>Forsythia intermedia</i> ) |  |

Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach besondere Vorzüge in Bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen. Als Sorten kommen in Frage, z.B.:

| Apfel            | Birne                 | Zwetschgen / Pflaumen    | Süßkirsche             |
|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| Bohnapfel        | Gute Graue            | Hauszwetschge            | Büttners Rote Knorpel  |
| Brettacher       | Schweizer Wasserbirne | Wagenheims Frühzwetschge | Teickners Schwarze     |
| Gelber Edelapfel | Gräfin von Paris      | Zimmers Frühzwetschge    | Große Schwarze Knorpel |
| Boskoop          |                       | Nancy Mirabelle          |                        |

## 6.2 MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)

### 6.2.1 Bebauung / Erschließung

Das MI-Gebiet umfasst ca. 4.031 m<sup>2</sup>. Die Flächen der vorhandenen Gärtnerei werden in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet ausgewiesen. Beabsichtigt ist, die vorhandene Nutzung sowie den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich aufzunehmen und abzusichern. Die Festsetzungen zu Überbauung, Gebäudehöhen, Grünflächenanteil etc. entsprechen dem Bestand und lassen eine nur geringe bauliche Erweiterung zu. Entsprechend des vom Zweckverband Raum Kassel im Rahmen des KEP-Zentren durchgeführten Gutachtens werden im MI-Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, jedoch zur Sicherung der aktuellen Nutzung Gartenbaubetriebe zugelassen.

Die Flächen des MI-Gebietes werden über die Heiligenröder Straße erschlossen.

### 6.2.2 Ver- und Entsorgung

In der Heiligenröder Straße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden; das Mischgebiet ist angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

### 6.2.3 Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahme wurden Bepflanzungsvorgaben auf den Grundstücksfreiflächen sowie für Stellplätze vorgesehen.

### 6.2.4 Pflanzlisten

#### **Straßenbäume (Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14/16, 3 x v)**

Lt. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Sie sind aus den nachfolgend genannten Arten auszuwählen (Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie', Stieleiche - *Quercus robur*, Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk') und als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 -16 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je Laubbaumhochstamm ist eine vegetationsfähige, mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen.

#### **Bäume und Sträucher**

|  |   |
|--|---|
| Weiden-Arten ( <i>Salix</i> spp.)            | Kupferfelsenbirne ( <i>Amelanchier canadensis</i> ) |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )        | Wilder Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )          |
| Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )       | Bogenflieder ( <i>Syringa reflexa</i> )             |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )          | Sommerflieder ( <i>Buddleia davidii</i> )           |
| Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) | Ranukelstrauch ( <i>Kerria japonica</i> )           |
| Wildrosen ( <i>Rosa</i> spp.)                | Forsythie ( <i>Forsythia intermedia</i> )           |
| Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )      | Jasmin ( <i>Jasminum nudiflorum</i> )               |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )        | Prachtspiere ( <i>Spiraea vanhouttei</i> )          |
| Haselnuß ( <i>Coryllus avellana</i> )        | Glockenstrauch ( <i>Weigelia florida</i> )          |
| Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )       |   |

#### **Obstbäume**

Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach besondere Vorzüge in bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen. Als Sorten kommen in Frage, z.B.:

| Apfel            | Birne                 | Zwetschgen/Pflaumen      | Süßkirsche             |
|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| Bohnapfel        | Gute Graue            | Hauszwetschge            | Büttners Rote Knorpel  |
| Brettacher       | Schweizer Wasserbirne | Wagenheims Frühzwetschge | Teickners Schwarze     |
| Gelber Edelapfel | Gräfin von Paris      | Zimmers Frühzwetschge    | Große Schwarze Knorpel |
| Boskoop          |                       | Nancy Mirabelle          |                        |

## **6.3 SO-Gebiet "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)**

### **6.3.1 Bebauung**

Das Sondergebiet umfasst ca. 6.643 m<sup>2</sup>. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem (ortsansässigem) Bäcker und Metzger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> eingehaustem Leergutlager.

Als maximale Grundflächenzahl wird 0,8 zugelassen und als maximale Geschossfläche 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei der größere Teil des Marktes als eingeschossiges Gebäude Richtung Umbachsweg errichtet wird und ein kleinerer zweigeschossiger Gebäudeteil zur Heiligenröder Straße. Im Obergeschoss sind Arztpraxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt fügt sich der Markt gut in die Bebauungsstruktur der Heiligenröder Straße und die südlich benachbarte Wohnbebauung ein.

Durch Vorgaben, die Gebäudegestaltung betreffend, wird die Bebauung in die Örtlichkeit integriert (Tonnendach, Dachbegrünung, Fassadengestaltung und -begrünung).

### **6.3.2 Erschließung**

Das SO-Gebiet wird über eine 8,00 m breite Parkplatzzufahrt an die Heiligenröder Straße angebunden. Der Parkplatz umfasst 100 Stellplätze, die mit Laubbaumhochstämmen überstellt sind. Die gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisende Stellplatzanzahl wird erreicht. Die Fahrspuren sind mit einer Breite von 6,00 m vorgesehen; als Oberflächenmaterialien werden aus Gründen der Benutzbarkeit Asphalt und Betonsteinpflaster verwendet. Im östlichen Parkplatzbereich sind die Stellplätze unterbrochen, so dass der angrenzende Gärtnereibetrieb für den Kundenverkehr angeschlossen werden kann. Die Parkplatzzufahrt und die Stellplatzanlage sind private Erschließungsflächen.

### **6.3.3 Ver- und Entsorgung**

In der Heiligenröder Straße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden; das SO-Gebiet wird entsprechend angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Über das Grundstück des SO-Gebietes (Flurstück Nr. 12/25) verläuft zu Gunsten des südlich angrenzenden WA-Gebietes ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Das Leitungsrecht ist bereits im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

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

### **6.3.4 Grünordnung**

Als grünordnerische und naturschutzrelevante Festsetzung wird die Begrünung der gesamten Dachfläche und der östlichen und südlichen Gebäudefassade vorgegeben sowie die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Um die Nutzung von Sonnenergie nicht zu behindern, gilt diese Festsetzung nicht, wenn die Anordnung entsprechender Anlagen beabsichtigt ist.

### **6.3.5 Pflanzlisten**

#### ***Laubbäume (Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14/16, 3 x v)***

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auf dem Parkplatz Laubbäume festgesetzt. Sie sind aus den nachfolgend genannten Arten auszuwählen (Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie', Stieleiche - *Quercus robur*, Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk') und als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je Laubbaumhochstamm ist eine vegetationsfähige, mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entlang der östlichen und südlichen Fassaden pro lfd. 3 m eine Kletter- / Rankpflanze der nachfolgenden Arten auszuwählen:

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Efeu (*Hedera helix*)

Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*)

Blauregen (*Wisteria sinensis*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

## **7 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung**

Im Folgenden werden die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (im folgenden *Stadtbild* genannt) für den gesamten Geltungsbereich ermittelt. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter verbal-argumentativ. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt die Beurteilung zusätzlich mittels einer Eingriffs-Ausgleichbilanz quantitativ auf der Grundlage der im August 2002 aufgenommenen Flächennutzungen und Flächenausstattungen im Plangebiet. Für die Flächen des Sondergebietes wurde ein Umweltbericht erstellt, dessen detaillierten Aussagen ergänzend im Anhang zur Begründung nachzulesen sind.

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

Der Geltungsbereich liegt im Osten Kassels. Das Gelände fällt von Südosten (ca. 148 m ü.NN) nach Nordwesten (ca. 146 m ü.NN) leicht ab. Die Flächen des Geltungsbereiches sind aktuell zu ca. 42 % überbaut bzw. versiegelt; ca. 10.250 m<sup>2</sup> werden durch den Gärtnereibetrieb genutzt, ca. 1.600 m<sup>2</sup> sind Garten- bzw. Rasenfläche.

Die natürlichen Standortverhältnisse – insbesondere der Boden-Wasserhaushalt – wurden im Geltungsbereich aufgrund der gewerblichen Nutzung durch den Gärtnereibetrieb beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben zum Teil erhalten; versiegelte bzw. überbaute Flächen haben bisher einen mittleren bis hohen Anteil.

In der Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt. In der Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer sehr geringen Grundwasserergiebigkeit (Festgestein; Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins, tertiäre Basalte, Tone ...), in dem eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit vorherrscht.

Durch Überbauung und Versiegelung geht belebter Oberboden und Versickerungsfläche verloren. Dieser Eingriff wird gemindert durch eine nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Umsetzung entsprechender ökologischer Maßnahmen (wie Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Festsetzung von Grün- und Gartenflächen).

#### **7.1.2 Lokalklima/Luft**

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung und Versiegelung sowie der Bodennutzung (Erwerbsgärtnerei) spielen die Flächen des Geltungsbereiches bzgl. der Kaltluftproduktion keine ausschlaggebende Rolle. Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kassel auf einer Höhe von ca. 146 bis 148 m ü.NN. In der im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel durchge-



fürten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) wird das Plangebiet der 1. Stufe der Überwärmungsgebiete mit einem mittleren Luftleitpotenzial zugeordnet (Klimafunktionskarte), die als städtische Klimatope mit mehr oder weniger starken Überwärmungstendenzen wie auch durch Einschränkungen der Durchlüftung und Reduzierung / Verzögerung nächtlicher Abkühlung gekennzeichnet sind.

Die direkt angrenzenden Bereiche sind ebenfalls den Überwärmungsgebieten der 1. und 2. Stufe zugeordnet.

Hinsichtlich der klimaökologischen Wertigkeit (Klimabewertungskarte) ist das Plangebiet in die Stufe 6 eingeordnet, in der bebaute Bereiche geringer bis hoher Überwärmung teilweise gepaart mit mäßig oder mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligungen zusammengefasst sind. Aus klimaökologischer Sicht sind diese Gebiete als schwach ausgeprägte Defizitbereiche einzustufen.

Durch die Ausweisung größerer Flächen mit offener Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen und durch die Festsetzung von Grün- / Gartenflächen und Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Wohn- und Mischgebietes sowie durch Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Sondergebiet wird der Eingriff in das Lokalklima minimiert.

### **7.1.3 Arten und Lebensräume**

Gegenwärtig wird der Großteil des Geltungsbereiches durch die Erwerbsgärtnerei und deren baulichen Anlagen sowie Anpflanz- und Lagerflächen geprägt. Im Gärtnereibereich ist an Gehölzen ein Obstbaum und entlang des Umbachsweges eine geschnittene Feldahornhecke vorhanden. Auf dem Wohngrundstück stehen in dem Hausgarten wenige Obst- und Laubgehölze sowie Koniferen. Der angrenzende Stadtraum wird durch bebaute Flächen mit Hausgärten und entsprechenden Laub- und Obstgehölzen sowie durch großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades und der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Beeinträchtigung der im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen als gering einzuordnen, da sie einen durch Überbauung / Versiegelung und Bewirtschaftung stark beeinträchtigten Lebensraum darstellen. Aufgrund der vorhandenen Ausprägung der Vegetation und unter Berücksichtigung der intensiven gärtnerischen Bewirtschaftung der Flächen sowie auch der innerstädtischen Lage und der geringe Flächengröße kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen des Geltungsbereiches für die Fauna eine untergeordnete Rolle spielen. Durch nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Festsetzung von Grün-/Gartenflächen und versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wird ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften minimiert. Ein Ausgleich wird durch die Bepflanzungsfestsetzungen innerhalb des geplanten Wohn- und Mischgebietes sowie durch die Dach- und Fassadenbegrünung im Sondergebiet erreicht.

### **7.1.4 Stadtbild / Naherholung**

Das Stadtbild im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wird bestimmt durch die Lage innerhalb einer gemischten Bebauung (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandel etc.) an einer Hauptverkehrsstraße. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist insbeson-

dere entlang der Heiligenröder Straße hoch. Die Gebäudehöhen variieren zwischen einem und drei Geschossen. Grünanteile sind vorwiegend in den Hausgärten innerhalb der angrenzenden Wohngrundstücke vorhanden.

Gegenwärtig wird der Geltungsbereich vorwiegend durch die baulichen Anlagen der Gärtnerei (Ausstellungshalle, Gewächshäuser, zweigeschossiges Wohnhaus) sowie durch das eingeschossige Wohnhaus der Parzelle 12/3 geprägt.

Bezüglich der Naherholungsnutzung spielen die Flächen des Geltungsbereiches keine wesentliche Rolle.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Stadtbild Naherholung wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes als gering eingestuft. Als Minimierung bzw. als Ausgleich sind standortangepasste Gebäudehöhen, die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zu sehen sowie insbesondere die Fassaden- und Dachbegrünung.

## 7.2 Flächenbilanzierungen

### 7.2.1 Bilanzierung WA-Gebiet

| Nutzungs-/Biototyp<br>nach Biotopwertliste | Wertpunkte<br>je m <sup>2</sup> | Flächenanteil (m <sup>2</sup> )<br>je Biotop-/Nutzungstyp |                    | Biotopwert            |                        |
|--|---------------------------------|---|--------------------|-----------------------|------------------------|
|  |                                 | vor Maß-<br>nahme   | nach Maß-<br>nahme | vorher<br>Sp.2 x Sp.3 | nachher<br>Sp.2 x Sp.4 |
| Sp.1                                       | Sp.2                            | Sp.3  | Sp.4               | Sp.5                  | Sp.6                   |
| 10.700 Überbauung                          | 3                               | 4.790   | 5.120              | 14.370                | 15.360                 |
| 10.700 Versiegelung                        | 3                               | -   | 1.109              | -                     | 3.327                  |
| 03.211 Rasen-/Gartenfläche (Gärtnerei)     | 13                              | 4.853   | -                  | 63.089                | -                      |
| 11.221 Hausgärten                          | 14                              | -   | 3.414              | -                     | 47.796                 |
| 02.400 Laubhecke (geschnitten)             | 27                              | (420)   | (420)              | 11.340                | 11.340                 |
| 04.100 Obst-/ Laubbäume                    | 31                              | (1x9)   | (34x5=170)         | 279                   | 5.270                  |
| Summe                                      |                                 | 9.643   | 9.643              | 89.078                | 83.093                 |
| Biotopwertdifferenz:                       |                                 |   |                    |                       | - 5.985                |

Bei REI 0,32 € ergibt sich eine Abgabe von € 1.91520 für das WA-Gebiet.

**7.2.2 Bilanzierung MI-Gebiet**

| Nutzungs-/Biototyp<br>nach Biotopwertliste | Wertpunkte<br>je m <sup>2</sup> | Flächenanteil (m <sup>2</sup> )<br>je Biotop-/Nutzungstyp |                    | Biotopwert            |                        |
|--|---------------------------------|---|--------------------|-----------------------|------------------------|
|  |                                 | vor Maß-<br>nahme   | nach Maß-<br>nahme | vorher<br>Sp.2 x Sp.3 | nachher<br>Sp.2 x Sp.4 |
| Sp.1                                       | Sp.2                            | Sp.3  | Sp.4               | Sp.5                  | Sp.6                   |
| 10.700 Überbauung / Versiegelung           | 3                               | 2.049   | 3.225              | 6.147                 | 9.675                  |
| 10.530 Schotterfläche                      | 6                               | 80  | -                  | 480                   | -                      |
| 10.520 Pflasterfläche                      | 3                               | 1.010   | -                  | 3.030                 | -                      |
| 03.211 Rasen-/Gartenfläche (Gärtnerei)     | 13                              | 892   | 806                | 11.596                | 10.478                 |
| 04.100 Obst-/ Laubbäume                    | 31                              | -   | (8x5=40)           | -                     | 1.240                  |
| Summe                                      |                                 | 4.031   | 4.031              | 21.253                | 21.393                 |
| Biotopwertdifferenz:                       |                                 |   |                    |                       | + 140                  |

Bei REI 0,32 € ergibt sich ein Überschuss von € 4480 für das MI-Gebiet.

**7.2.3 Bilanzierung SO-Gebiet**

| Nutzungs-/Biototyp<br>nach Biotopwertliste | Wertpunkte<br>je m <sup>2</sup> | Flächenanteil (m <sup>2</sup> )<br>je Biotop-/Nutzungstyp |                    | Biotopwert            |                        |
|--|---------------------------------|---|--------------------|-----------------------|------------------------|
|  |                                 | vor Maß-<br>nahme   | nach Maß-<br>nahme | vorher<br>Sp.2 x Sp.3 | nachher<br>Sp.2 x Sp.4 |
| Sp.1                                       | Sp.2                            | Sp.3  | Sp.4               | Sp.5                  | Sp.6                   |
| 10.510 Überbauung/Versiegelung             | 3                               | 384   | 219                | 1.152                 | 657                    |
| 10.520 Pflasterfläche                      | 3                               | 150   | 3.172              | 450                   | 9.516                  |
| 10.720 Dachfläche extensiv begrünt         | 19                              | -   | 2.171              | -                     | 41.249                 |
| 10.743 Fassadenbegrünung (108 m)           | 13                              | -   | (x 0,5 m = 54)     | -                     | 702                    |
| 03.211 Gartenfläche (Gärtnerei)            | 13                              | 5.400   | -                  | 70.200                | -                      |
| 11.221 Garten-/Grünfläche                  | 14                              | 709   | 1.081              | 9.926                 | 15.134                 |
| 04.100 Obst-/ Laubbäume                    | 31                              | (4x10 = 40)   | (31x5 = 160)       | 1.240                 | 4.805                  |
| 02.500 Hecke (geschnitten)                 | 20                              | (200)   | -                  | 4.000                 | -                      |
| Summe                                      |                                 | 6.643   | 6.643              | 86.968                | 72.063                 |
| Biotopwertdifferenz:                       |                                 |   |                    |                       | - 14.905               |

Bei REI 0,32 € ergibt sich eine Abgabe von € 4.76960 für das SO-Gebiet.

### 7.3 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes ca. 3.700 m<sup>2</sup> neu anzulegende Grünflächen bzw. Gartenflächen, die Anpflanzung von 65 Stck. Laubbaum- / Obstbaumhochstämmen, ca. 2.171 m<sup>2</sup> Dachbegrünung und ca. 108 lfd. Meter Fassadenbegrünung als Ausgleich vorgesehen sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt.
- Die durch die Versiegelung / Überbauung bedingten negativen kleinklimatischen Veränderungen werden durch gezielte Festsetzungen stark minimiert. Hierzu zählt zum einen die Festsetzung der offenen Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern, durch die eine Quer- und Längslüftung innerhalb des Wohngebietes gewährleistet wird. Zum anderen wird durch die ausgewiesenen Grün- und Gartenflächen (ganzjährig vegetationsbedeckter Oberboden) und durch die festgesetzte Neuanpflanzung von Laubbäumen / Laubsträuchern sowie auch durch die Dach- und Fassadenbegrünung der Grünanteil und damit die Sauerstoffbilanz positiv beeinflusst.
- Der zu erwartenden geringen Beeinträchtigung des Stadtbildes wird durch ortsangepasste Gebäudehöhen, durch Gestaltungsfestsetzungen, durch die Festsetzungen zu Laub- bzw. Obstbäumen innerhalb der Grundstücke sowie durch die Fassaden- und Dachbegrünung entgegengewirkt.
- Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust von wenigen Laub- bzw. Obstbäumen wird durch die Anpflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Grundstücke ausgeglichen. Die entlang des Umbachweges vorhandene Feldahornhecke bleibt erhalten.

Durch die aufgeführten Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild (Stadtbild) minimiert bis ausgeglichen. Der gesamte Ausgleich wird durch die ermittelten Ausgleichsabgaben erreicht.

## 8 Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gemarkung Bettenhausen, Flur 7, Flurstücke 12/3, 12/25 und 12/26) befinden sich in Privateigentum.

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 12/25 und Nr. 12/3 hat der Vorhabenträger *Mietgrund Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG* eine Optionsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern getroffen, die in einen Verkaufsvertrag münden, sobald Planungsrecht besteht.

Der Vorhabenträger *Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH* hat das Grundstück Flurstück Nr. 12/26 (Gemarkung Bettenhausen, Flur 7) mit Grundstückskaufvertrag vom 14.05.2002 bereits erworben.


## 9 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme von beiden Vorhabenträgern ist gesichert.

---

Bearbeitung: Arbeitsgemeinschaft  
**pwf** Planungsbüro Fahrmeier Rühling Weiland  
**Klaus Brocke** Architekt und Wirtschaftsmediator

Kassel, den 05.04.2011

  
.....  
(Dipl. Ing. S. Rühling)

Aufstellung:  
**Planungsamt Stadt Kassel**

Kassel, den . 18.05.2011

gez. Spangenberg  
.....  
(Heinz Spangenberg)

---

Stadt Kassel

# **Umweltbericht**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/59  
'Umbachsweg / Heiligenröder Straße'**

Stadtteil Bettenhausen

05. April 2011

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 1.    | <b>Einleitung</b>   | <b>3</b>  |
| 2.    | <b>Merkmale des Vorhabens</b>                                       | <b>3</b>  |
| 2.1   | <b>Vorhabensbeschreibung und Größe des Vorhabens</b>                | <b>3</b>  |
| 3.    | <b>Standort des Vorhabens</b>                                       | <b>4</b>  |
| 3.1   | <b>Bestehende Nutzung des Gebietes</b>                              | <b>4</b>  |
| 4.    | <b>Konfliktanalyse</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1   | <b>Bodenschutz</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1.1 | <i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>                       | <b>5</b>  |
| 4.1.2 | <i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i> | <b>5</b>  |
| 4.1.3 | <i>Bestehende Vorbelastungen</i>                                    | <b>6</b>  |
| 4.1.4 | <i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>                          | <b>6</b>  |
| 4.1.5 | <i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>    | <b>6</b>  |
| 4.2   | <b>Klima- und Lufthygiene</b>                                       | <b>6</b>  |
| 4.2.1 | <i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>                       | <b>6</b>  |
| 4.2.2 | <i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i> | <b>7</b>  |
| 4.2.3 | <i>Bestehende Vorbelastungen</i>                                    | <b>7</b>  |
| 4.2.4 | <i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>                          | <b>7</b>  |
| 4.2.5 | <i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>    | <b>8</b>  |
| 4.3   | <b>Wasser</b>   | <b>9</b>  |
| 4.3.1 | <i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>                       | <b>9</b>  |
| 4.3.2 | <i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i> | <b>9</b>  |
| 4.3.3 | <i>Bestehende Vorbelastungen</i>                                    | <b>9</b>  |
| 4.3.4 | <i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>                          | <b>9</b>  |
| 4.3.5 | <i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>    | <b>9</b>  |
| 4.4   | <b>Mensch</b>   | <b>10</b> |
| 4.4.1 | <i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>                       | <b>10</b> |
| 4.4.2 | <i>Bestehende Vorbelastungen</i>                                    | <b>10</b> |
| 4.4.3 | <i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i> | <b>10</b> |
| 4.4.4 | <i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>                          | <b>10</b> |
| 4.4.5 | <i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>    | <b>10</b> |
| 4.5   | <b>Arten- und Biotopschutz</b>                                      | <b>11</b> |
| 4.5.1 | <i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>                       | <b>11</b> |
| 4.5.2 | <i>Realnutzungskarte</i>  | <b>11</b> |
| 4.5.3 | <i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i> | <b>12</b> |
| 4.5.4 | <i>Bestehende Vorbelastungen</i>                                    | <b>12</b> |
| 4.5.5 | <i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>                          | <b>13</b> |
| 4.5.6 | <i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>    | <b>13</b> |
| 4.6   | <b>Erholung, Stadt- und Landschaftsbild</b>                         | <b>13</b> |
| 4.6.1 | <i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>                       | <b>13</b> |
| 4.6.2 | <i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i> | <b>13</b> |
| 4.6.3 | <i>Bestehende Vorbelastungen</i>                                    | <b>13</b> |
| 4.6.4 | <i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>                          | <b>14</b> |
| 4.6.5 | <i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>    | <b>14</b> |
| 4.7   | <b>Schutzgebiete</b>  | <b>14</b> |
| 4.8   | <b>Denkmalschutz</b>  | <b>14</b> |
| 5.    | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>                       | <b>14</b> |

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Bestandsplan

## 1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" sieht vor, das Gebiet zwischen der Heiligenröder Straße und dem Umbachsweg als Wohnstandort für Einfamilienhäuser sowie als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt zu entwickeln. Die Flächen der vorhandenen Gärtnerei Omonsky werden als gemischte Baufläche in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Geplant ist im Stadtteil Bettenhausen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Sondergebietes *Einzelhandel* nach § 11 BauNVO sowie die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Am 03.08.2001 ist u.a. das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl.2001, Teil 1.S.1950, ausgegeben am 02.08.2001), welches u.a. Änderungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches beinhaltet, in Kraft getreten. Hiernach sind Bebauungspläne auf ihre UVP-Relevanz zu überprüfen.

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" werden für das Sondergebiet Einzelhandel die unteren Schwellenwerte (1.200 m<sup>2</sup> bis < 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, vgl. Anlage 1 zum UVP-G, Pkt. 18.6) erreicht, so dass hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (Screening) erforderlich wird.

Für den Bereich der Wohnbebauung werden die unteren Schwellenwerte von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht erreicht; eine Vorprüfung bzw. UVP ist für das WA nicht erforderlich.

## 2. Merkmale des Vorhabens

### 2.1 Vorhabensbeschreibung und Größe des Vorhabens

Der Umweltbericht konzentriert sich auf das geplante Sondergebiet für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt, Arztpraxis und Büroräume.

Auf den freigewordenen Teilflächen der Gärtnerei Omonsky sowie einer bebauten Parzelle im Stadtteil Bettenhausen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem (ortsansässigem) Bäcker und Metzger sowie die Errichtung eines Getränkemarktes geplant. Das geplante Sondergebiet umfasst ca. 6.643 m<sup>2</sup>.

Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird 1.050 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für den Getränkemarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> eingehaustem Leergutlager festgeschrieben.

Als maximale Grundflächenzahl wird 0,8 zugelassen und als maximale Geschossfläche 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei der größere Teil des Marktes als eingeschossiges Gebäude errichtet wird.

Nur im nördlichen Teilbereich (zur Heiligenröder Straße orientiert) ist ein kleinerer zweigeschossiger Gebäudebereich vorgesehen. In diesem Bereich sind im Obergeschoss Arztpraxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m<sup>2</sup> geplant.



Die maximale Traufhöhe wurde auf 5,50 m im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt begrenzt.

Die Integration der Bebauung in die Örtlichkeit wird durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung erhöht.

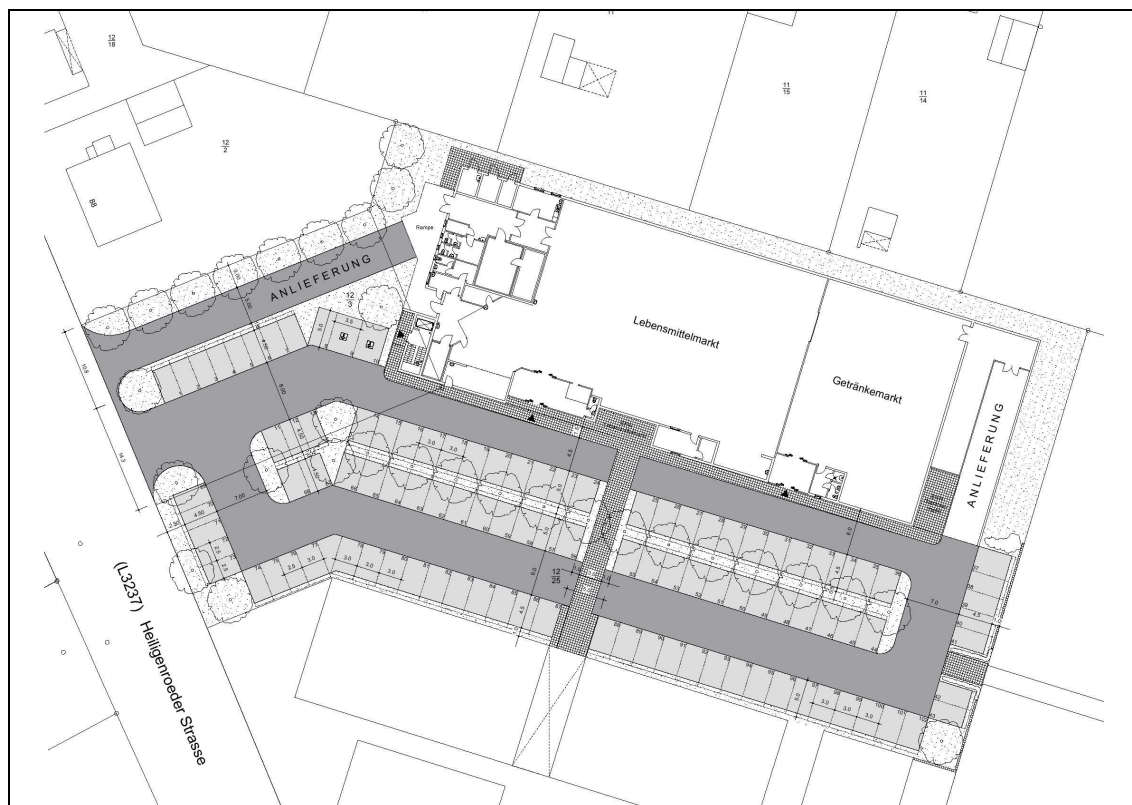


Abb.1 Auszug aus dem Bauantrag

### 3. Standort des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens liegt im Kasseler OT Bettenhausen an der Heiligenröder Straße (K 27), auf dem Gelände einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei. Die Kreisstraße (K 27) bildet eine wichtige Verbindung zwischen der Dresdner Straße (L 3237) und der Leipziger Straße (B 7). Von der A 7 Autobahnabfahrt 77 Kassel Nord ist der Standort über ein gut ausgebautes Straßennetz auf kurzem Wege erreichbar.

Das Vorhaben liegt in einem Siedlungsgebiet (W-Wohnfläche). Westlich der Heiligenröder Straße weist der Flächennutzungsplan ein großflächiges Gewerbegebiet aus. Als nennenswerte Freiflächenstrukturen sind der ca. 250 m südlich gelegene Friedhof und in dessen Verlängerung nach Osten der Eichwald zu nennen.

#### 3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die überplanten Flächen wurden als Anbauflächen für den Erwerbsgartenbau genutzt (Anbauflächen und Rasenflächen). Außerdem gehört zum überplanten Sondergebiet ein an die Heiligenröder Straße angrenzendes, ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit

einem Einfamilienwohnhaus und Hausgarten (vgl. Abb. 2 Auszug aus dem Bestandsplan, Kap. 4.5.2).

### **Angrenzende Nutzungen**

Nördlich der Heiligenröder Straße liegt ein Gewerbegebiet mit Baustoffgroßhandel, Baumarkt und diversen Gewerbebetrieben.

Westlich grenzt die bestehende Gärtnerei Omonsky mit Verkaufshalle, Gewächshäusern, Wohngebäude, Garagen und gepflasterten Erschließungsflächen an das Gelände des geplanten Marktes.

Im südlichen Geltungsbereich (im Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen) befinden sich heute mehrere Gewächshäuser und betonierte Lagerflächen sowie randliche Rasenflächen. Der Abbruch der baulichen Anlagen ist vorgesehen.

Hier schließt sich zukünftig bis zum Umbachsweg die geplante Wohnbebauung (WA) mit einer im Gebiet üblichen Firsthöhe von max. 11,5 m an.

Im Osten grenzt im Bereich des Marktes Wohnbebauung an das Sondergebiet, wobei es sich hier um Grundstücke mit einem großen Gartengrundstück handelt. Das bedeutet, die Wohnbebauung ist zur Freudenthalstraße orientiert und liegt in allen Fällen – laut Katasterplan – ca. 35 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Unmittelbar an der Heiligenröder Straße, im Bereich des geplanten Parkplatzes reicht die bestehende Bebauung eines Einzelgrundstücks näher an das geplante Sondergebiet.

## **4. Konfliktanalyse**

Im folgenden Kapitel wird die Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter des Gebietes dargestellt (Qualitätskriterien) und mögliche Beeinträchtigungen geprüft (Schutzkriterien).

### **4.1 Bodenschutz**

#### **4.1.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Die überplanten Flächen wurden als Anbauflächen für den Erwerbsgartenbau genutzt und entsprechend intensiv gedüngt und bearbeitet. Der natürliche Bodenaufbau dürfte auf den Produktionsflächen bereits gestört sein. Im randlichen Bereich existieren schmale intensiv gepflegte Rasenflächen. Das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große bebaute Grundstück ist zu ca. 30 % versiegelt (Gebäude, Garage, Erschließungsflächen). Bei den Gartenflächen handelt es sich um einen strukturreichen Hausgarten.

#### **4.1.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

In der Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt.

In der Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer sehr geringen Grundwasserergiebigkeit (Festgestein; Ton- und Schluffsteine des Oberen Bunt-

sandsteins, tertiäre Basalte, Tone...), in dem eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit vorherrscht. Die Geologische Übersichtskarte von Hessen (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, 4. neu bearbeitete Auflage, Wiesbaden 1989) weist in diesem Gebiet Solifluktuationschutt, Lösslehm und Löss aus.

#### 4.1.3 Bestehende Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist die intensive Bewirtschaftung (Düngung, tiefe Bodenbearbeitung etc.) für den Erwerbsgartenbau und in einem kleinen Bereich die Versiegelung von wenigen Quadratmetern zu nennen.

#### 4.1.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch Überbauung und Versiegelung geht belebter Oberboden und Versickerungsfläche verloren. Dieser Eingriff wird gemindert durch eine nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Umsetzung entsprechender ökologischer Maßnahmen (wie Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Festsetzung von Grünflächen).

Auf den Schutz des Mutterbodens (gemäß § 202 BauGB) wird im Bebauungsplan dezidiert hingewiesen.

#### 4.1.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden hierbei alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

### 4.2 Klima- und Lufthygiene

#### 4.2.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kassel auf einer Höhe von ca. 146 m bis 148 m ü.NN. In der im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel durchgeführten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) wird das Plangebiet der 1. Stufe der Überwärmungsgebiete mit einem mittleren Luftleitpotenzial zugeordnet (Klimafunktionskarte), die als städtische Klimatope mit mehr oder weniger starken Überwärmungstendenzen wie auch durch Einschränkungen der Durchlüftung und Reduzierung / Verzögerung nächtlicher Abkühlung gekennzeichnet sind.

Die direkt angrenzenden Bereiche sind ebenfalls den Überwärmungsgebieten der 1. und 2. Stufe zugeordnet.

Bezüglich der **klimaökologischen Wertigkeit** (Klimabewertungskarte) ist das Plangebiet in die **Stufe 6** eingeordnet, in der bebaute Bereiche geringer bis hoher Überwärmung teilweise gepaart mit mäßig oder mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligungen zusammengefasst sind. Aus klimaökologischer Sicht sind diese Gebiete als schwach ausgeprägte Defizitbereiche einzustufen.

Laut Klimabewertungskarte sind in diesen Gebieten Nachverdichtungen grundsätzlich denkbar; bei unmittelbarer Nachbarschaft zu Flächen der Stufe 1 und 2 sind

entsprechende klimafunktionale Eigenschaften zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

Südlich des Umbachsweges bilden die Grünflächen des Friedhofs und des Eichwaldes Flächen mit mittlerer und hoher Bedeutung als klimaökologisches Ausgleichspotential. Die unmittelbare Fläche des Sondergebietes ist z.Z. mit der weitestgehend sehr niedrigen Vegetationshöhe (Zierrasen, intensiven Bodennutzung mit wechselndem Bewuchs durch Erwerbsgärtnerei) und aufgrund der Topographie von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion und die Versorgung angrenzender Flächen.

#### **4.2.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

Die Fläche des Sondergebietes grenzt weder an ein Luftleitbahnsystem, noch unmittelbar an eine Fläche mit hoher Ausgleichsfunktion. Aufgrund der Lage nördlich des Friedhofs und des Eichwaldes sowie aufgrund der vorgefundenen Topographie ist davon auszugehen, dass eine Bebauung des geplanten Sondergebietes nur zu eng begrenzten mikroklimatischen Veränderungen innerhalb des Sondergebietes führen wird.

#### **4.2.3 Bestehende Vorbelastungen**

Die angrenzende Heiligenröder Straße mit einem entsprechendem Verkehrsaufkommen und das westlich der Straße gelegene großflächige Gewerbegebiet stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in dem Bereich eine gewisse Vorbelastung dar.

#### **4.2.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

##### **Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft**

Topographisch bedingte Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist davon auszugehen, dass die Abflussbereiche des ca. 250 m südlich gelegenen Friedhofs das Planungsgebiet nicht tangieren. Gleiches gilt für den südöstlich gelegenen Eichwald, die topographisch bedingten Abflussbereiche erstrecken sich hier hauptsächlich nach Süden, Richtung Lossetal.

##### **Überwärmung**

Bezogen auf die unmittelbare Fläche des Sondergebietes ist davon auszugehen, dass durch Versiegelung und Bebauung auf der Ebene des Mikroklimas (d.h. unmittelbar auf der Fläche) eine Veränderung stattfindet. Durch entsprechende Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung kann dieser Veränderung jedoch entgegengewirkt werden.

##### **Beschattung**

Die östlich des Marktes liegende Wohnbebauung ist zur Freudenthalstraße orientiert und liegt in allen Fällen – laut Katasterplan – ca. 35 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Aufgrund der überwiegend eingeschossigen Bebauung und der Lage des Baukörpers ist eine Beschattung der Gebäude nicht gegeben.

Unmittelbar an der Heiligenröder Straße, im Bereich des geplanten Parkplatzes reicht die bestehende Bebauung näher an das geplante Sondergebiet, in diesem Gebiet sind jedoch lediglich baumbestandene Parkplätze vorgesehen.

### **Immissionen**

Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen (bis zu 600 Kfz täglich) und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung durch Abgase ist unter dem Gesichtspunkt der Umweltauswirkungen nennenswert. Der Standort des geplanten Marktes ist andererseits dadurch gekennzeichnet dass er an der Kreisstraße 27 / Heiligenröder Straße liegt. Das bereits existierende Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen, wie das beispielsweise der Fall wäre, wenn ein solcher Markt auf der grünen Wiese entstehen würde. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Kunden des Marktes aus dem südlich und westlich angrenzenden Wohngebiet kommt und ansonsten Kunden angezogen werden, die auf dem Weg zur Arbeit oder nach Hause die Heiligenröder Straße ohnehin als Verbindungsstraße nutzen.

Daraus ergibt sich, dass es auf der Heiligenröder Straße zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird, lediglich auf dem Gelände des Einkaufszentrums wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Die Ausbreitung von Lärm und Kfz-Abgasen beschränkt sich auf den geplanten Parkplatz. Die Immissionsausbreitung wird durch die vorhandene und geplante Bebauung eng begrenzt.

Im Westen bildet das bestehende Gewächshaus eine Barriere, im Osten schirmt der geplante Markt die dahinterliegenden Gärten und Wohnhäuser ab.

Die Ausbreitung von Lärm beim Anlieferverkehr für den Getränkemarkt wird durch eine Einhausung auf ein Minimum reduziert (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1)

### **Immissionsrichtwerte der TA Lärm**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Wohngebiete tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 40 dB (A). Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist aufgrund der oben beschriebenen Abschirmung der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

#### **4.2.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Gemäß Festsetzung sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind (mit einer Kletterpflanze pro lfd. Meter) zu begrünen. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Durch die genannten Ausweisungen wird in Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zu den Baumpflanzungen der Eingriff in das Lokalklima minimiert.

Empfehlung: Als immissionsmindernde Maßnahme könnten die Stellplätze, die in relativer Nähe zur Wohnbebauung (z.B. Stellplatz 37-43 im Freiflächenplan) liegen, als Mitarbeiter-Stellplätze für den Markt bzw. für Inhaber / Angestellte der Arztpraxis und des Büros ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine mehrfach wechselnde Nutzung der Stellplätze vermieden (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1).

## 4.3 Wasser

### 4.3.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

In der Standortkarte von Hessen, **Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung** (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt.

Die für die Ausweisung als Sondergebiet vorgesehenen Flächen sind weitestgehend unbebaut. Die natürlichen Standortverhältnisse wurden aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch den Gärtnereibetrieb beeinflusst.

Oberflächengewässer sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs, im Bereich der Straße *Bunte Berna* verläuft der Umbachsweg. Das kleine Fließgewässer ist technisch verbaut und im weiteren Verlauf jenseits der Heiligenröder Straße verrohrt. Ca. 700 m südlich des Planungsgebietes, jenseits des Eichwaldes, fließt die Losse.

### 4.3.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

In der Standortkarte von Hessen, **Hydrogeologische Karte** (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer sehr geringen Grundwasserergiebigkeit (Festgestein; Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins, tertiäre Basalte, Tone ...), in dem eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit vorherrscht.

### 4.3.3 Bestehende Vorbelastungen

Verunreinigungen des Bodens durch Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind in alten Gewerbestandorten wie Bettenhausen weit verbreitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte bekannt. Die natürlichen Bodenverhältnisse wurden lediglich durch langjährige Intensivkulturen (Erwerbsgartenbau) beeinflusst.

### 4.3.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch Überbauung und Versiegelung gehen belebter Oberboden und Versickerungsfläche verloren.

### 4.3.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Dieser Eingriff wird gemindert durch eine nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Umsetzung entsprechender ökologischer Maßnahmen (wie Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Festsetzung von Grünflächen).

## **4.4 Mensch**

### **4.4.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Die bisherige gärtnerische Nutzung der Flächen stellt sich für Anwohner als Freifläche da, die zwar nicht nutzbar d.h. öffentlich zugänglich ist, aber dennoch zumindest zeitweise grün ist. Der freie Blick, die mikroklimatisch positiven Eigenschaften einer unbebauten Fläche sind positiv zu bewerten.

### **4.4.2 Bestehende Vorbelastungen**

Seit der Nutzungsaufgabe ändert sich das Bild der zum Teil defekten Gewächshäuser und Nebengebäude. Eine städtebauliche Aufwertung der Flächen könnte diesen Zustand verbessern.

### **4.4.3 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

Der Geltungsbereich des Sondergebietes ist geprägt durch den auch weiterhin bestehenden Gärtnereibetrieb Omonsky, die Heiligenröder Straße und das jenseits der Straße liegende Gewerbegebiet mit einem Baustoffgroßhandel, Baumarkt und diversen Gewerbebetrieben. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Lage und der vorhandenen Nutzungsmischung ist die Empfindlichkeit gegenüber möglicher Einwirkungen als gering einzustufen. Die hier mögliche Bündelung von Nutzungen entlang der Kreisstraße und die Schaffung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes schafft zusätzliche (fußläufig erreichbare) Einkaufsmöglichkeiten für die angrenzenden Wohngebiete.

### **4.4.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur entlang der Heiligenröder Straße reduziert sich die Beeinträchtigung im Wesentlichen auf den Verkehr der durch Anlieferung und Kunden verursacht wird.

Auf der Heiligenröder Straße wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen, lediglich auf dem Gelände des Einkaufsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die Ausbreitung von Lärm und Kfz-Abgasen beschränkt sich aufgrund der randlichen Bebauung im Wesentlichen auf den geplanten Parkplatz. Die Ausbreitung ist durch die bestehende Bebauung eng begrenzt. Im Westen bildet das bestehende Gewächshaus eine Barriere, im Osten schirmt der geplante Markt die dahinterliegenden Gärten und Wohnhäuser ab.

Die Ausbreitung von Lärm beim Anlieferverkehr für den Getränkemarkt wird durch eine Einhausung auf ein Minimum reduziert (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Wohngebiete tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 40 dB (A). Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist aufgrund der oben beschriebenen Abschirmung der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

### **4.4.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Wie bereits beim Thema *Klima* beschrieben, sind gemäß Festsetzung Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan vorgegeben. Durch diese Festsetzungen und durch

die Ausweisung von maximalen Gebäudehöhen und Baumpflanzungen wird der Eingriff minimiert.

Für Anwohner und Kunden positiv ist neben der Verbesserung der Versorgung und der Schaffung von Arbeitsplätzen die Schaffung von Fußwegen durch das Gebiet. Durch die geplante Bebauung entsteht eine neue Fußwegeverbindung zwischen dem Umbachsweg / Friedhof und der Heiligenröder Straße. Zwischen der Gärtnerei und dem Markt wird eine weitere fußläufige Verbindung geschaffen.

Empfehlung: Als immissionsmindernde Maßnahme könnten die Stellplätze, die in relativer Nähe zur Wohnbebauung (z.B. Stellplatz 37-43 im Freiflächenplan) liegen, als Mitarbeiter-Stellplätze für den Markt bzw. für Inhaber / Angestellte der Arztpraxis und des Büros ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine mehrfach wechselnde Nutzung der Stellplätze vermieden (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1).

## **4.5 Arten- und Biotopschutz**

### **4.5.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Die Fläche des Sondergebietes sind geprägt durch die Anbauflächen der Erwerbsgärtnerei. Neben einem einzelnen Obstbaum und eine geschnittene Ligusterhecke entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 12/3 sind keine Strukturen vorhanden. Auf dem Wohngrundstück Flst. 12/3 stehen in dem Hausgarten einzelne Obst- und Laubgehölze sowie Koniferen (vgl. Fotodokumentation und Bestandsplan Abb.2).

Das östlich angrenzende Wohngebiet ist durch z.T. strukturreiche Hausgärten mit Laub- und Obstgehölzen geprägt. Nördlich grenzen jenseits der Heiligenröder Straße großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe an das Gebiet. Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades und der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Fläche des geplanten Sondergebietes von geringer Bedeutung.

### **4.5.2 Realnutzungskarte**

Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Bestandsplan (Anlage 2). Die Grenzen des Sondergebietes Einzelhandel wurden schwarz umrahmt. Ergänzend zum Bestandsplan vermitteln einige Fotos im Anhang einen Eindruck von dem Gelände.



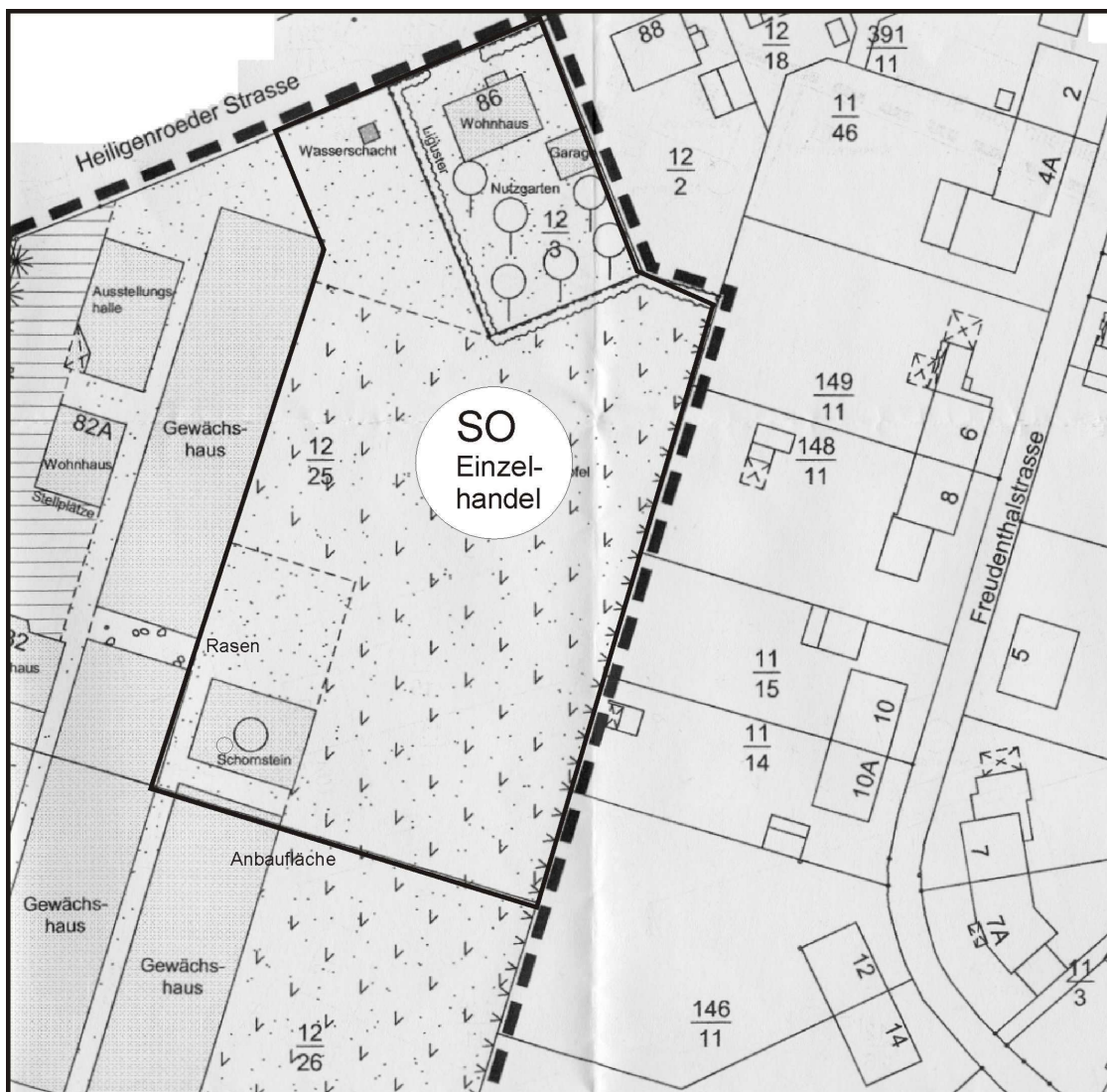


Abb. 2 Auszug aus dem Bestandsplan mit Abgrenzung des Sondergebietes

#### 4.5.3 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Aufgrund der Strukturarmut und unter Berücksichtigung der Bebauung, der intensiven gärtnerischen Bewirtschaftung der Flächen, der isolierten innerstädtischen Lage und der geringen Flächengröße, kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen für Fauna und Flora eine untergeordnete Rolle spielen.

#### 4.5.4 Bestehende Vorbelastungen

Die innerstädtische isolierte Lage der Fläche (Nähe zur Kreisstraße) und die intensive gärtnerische Bewirtschaftung bzw. Überbauung stellen sich als wesentliche Vorbelastung dar.

#### **4.5.5 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

Der Eingriff in das Schutzgut *Arten und Biotope* reduziert sich auf den Verlust der Laub- und Obstbäume in dem wenige Quadratmeter großen Hausgarten und auf die Versiegelung der offenen Bodenflächen. Die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotoptypen ist somit als relativ gering einzuordnen.

#### **4.5.6 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Durch die Festsetzung von Grünflächen und von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wird der Eingriff in das Schutzgut *Arten- und Biotopschutz* minimiert. Ein Ausgleich wird durch die Pflanzung von 31 Hochstämmen im Bereich der Stellplätze sowie durch die Dach- und Fassadenbegrünung erreicht.

### **4.6 Erholung, Stadt- und Landschaftsbild**

#### **4.6.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Gegenwärtig wird der Geltungsbereich vorwiegend durch die baulichen Anlagen der Gärtnerei (Ausstellungshalle, Gewächshäuser, zweigeschossiges Wohnhaus) sowie durch das eingeschossige Wohnhaus der Parzelle 12/3 geprägt.

Die Flächen des geplanten Sondergebietes sind als Produktionsflächen für die Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zugänglich und spielen daher für die Naherholungsnutzung keine wesentliche Rolle. Das Stadtbild wird im Planungsgebiet bestimmt durch die Lage innerhalb einer gemischten Bebauung (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandel etc.). Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad entlang der Heiligenröder Straße ist hoch. Die Gebäudehöhen variieren zwischen ein und drei Geschossen. Freiflächen sind vorwiegend in den Hausgärten innerhalb der angrenzenden Wohngrundstücke und punktuell straßenbegleitend vorhanden.

#### **4.6.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

Aufgrund der Lage inmitten bebauter Flächen kann die Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen als gering bezeichnet werden. Als nahegelegene Freiflächen mit einer Erholungsfunktion sind der Friedhof (ca. 230 m entfernt) und der Eichwald (ca. 460 m entfernt) zu nennen. Aufgrund der Topographie stellt die (tiefer liegende) Bebauung des Sondergebietes keine Beeinträchtigung der Freiflächen dar.

Für Anwohner der Heiligenröder Straße wirkt sich die Schaffung des neuen Fußweges durch das Planungsgebiet positiv aus. Es entsteht eine neue fußläufige Verbindung von der Heiligenröder Straße zu den Freiflächen Friedhof und Eichwald.

#### **4.6.3 Bestehende Vorbelastungen**

Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad entlang der Heiligenröder Straße ist hoch. Das jenseits der Heiligenröder Straße liegende großflächig bebaute Gewerbegebiet und die Heiligenröder Straße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen mindern die Erholungseignung des Planungsgebietes.

#### **4.6.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes *Erholung/Stadtbild* durch die geplante Bebauung wird als gering eingestuft. Standortangepasste Gebäudehöhen von maximal 5,50 m Traufhöhe im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt passen das Gebäude in die vorhandenen Strukturen ein. Die nahegelegene Freiflächen Friedhof und Eichwald werden (aus bereits erwähnten Gründen) durch das Vorhaben nicht berührt.

#### **4.6.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Stellplätze (31 Hochstämme) sowie die Fassaden- und Dachbegrünung wirken sich hier zusätzlich positiv aus.

#### **4.7 Schutzgebiete**

Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. Geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 23 HENatG sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden, sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

### **5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) regelt die Frage, ob in einem Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, einen Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel auszuweisen. Natürliche Ressourcen werden aufgrund der Tatsache, dass es sich um Flächen einer Erwerbsgärtnerei inmitten der bebauten Ortslage von Bettenhausen handelt, nicht verstärkt in Anspruch genommen. Lediglich das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch Kunden des Marktes sowie Anlieferungsverkehr und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung ist unter dem Gesichtspunkt der Umweltauswirkungen ein relevantes Merkmal des Vorhabens.

Der Standort des Vorhabens ist dadurch gekennzeichnet, dass er an der Kreisstraße 27/Heiligenröder Straße liegt und in unmittelbarer Nähe zu einem großflächigen Gewerbegebiet. Die ökologische Empfindlichkeit des Standortes ist als gering einzustufen und stellt im konkreten Fall kein Kriterium dar, dass es im Zusammenhang mit der Frage der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten gilt.

Es bleibt festzustellen, dass es sich vordringlich um Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung handelt. Das Ausmaß dieser Auswirkungen ist jedoch auf einen räumlich eng begrenzten Bereich beschränkt. Auch die Schwere und Komplexität der Auswirkungen der Vorhaben sind nicht als gravierend einzustufen. Vielmehr handelt es sich um überschaubare prognostizierbare Folgewirkungen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben *Sondergebiet Einzelhandel* im Bereich der Heiligenröder Straße mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und deshalb keine Verpflichtung besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Bearbeitung:



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

Aufstellung:

**STADT KASSEL**  
**Stadtplanung, Bauaufsicht**  
**und Denkmalschutz**

Kassel, den

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Kassel, den 18.05.2011

gez. Spangenberg

(Heinz Spangenberg)

**Anlage 1**

## **Fotodokumentation**



**Foto Nr. 1:** Blick von der Heiligenröder Straße auf den geplanten Zufahrtsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes. Rechts im Bild das bestehende Gewächshaus der Gärtnerei Omonsky.



**Foto Nr. 2:** Westlich des geplanten Sondergebietes liegt die Gärtnerei Omonsky mit Verkaufsgebäude und Gewächshaus.



**Foto Nr. 3:** Blick über den nördlichen Bereich des Sondergebietes. Im Hintergrund die Heiligenröder Straße. Rechts im Bild das bereits erwähnte Grundstück mit Einfamilienhaus.



**Foto Nr. 4:** Blick über den südlichen Bereich des Sondergebietes.

**Anlage 2**

## **Bestandsplan**