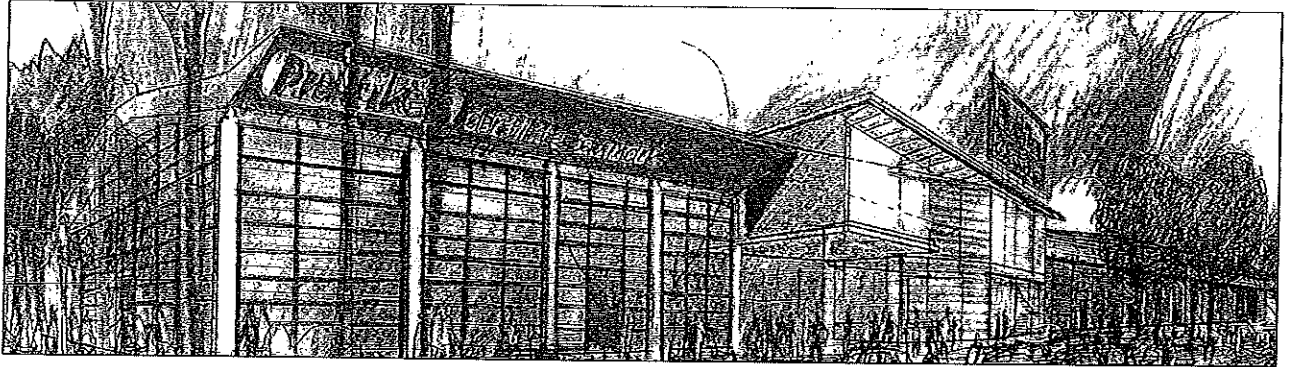


“HOLLÄNDISCHE STRASSE 203 A - BAU- UND GARTENMARKT”



▲
EINKAUFEN

▲
DIENSTLEISTUNG

▲
ARBEITEN

**BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
DER STADT KASSEL NR. V/45
“HOLLÄNDISCHE STRASSE 203 A - BAU- UND GARTENMARKT”**

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER METRO IMMOBILIEN HOLDING

STAND: FEBRUAR 2000
(SATZUNG)

 **ARGUS PLAN**

"HOLLÄNDISCHE STRASSE 203 A - BAU- UND GARTENMARKT"

EINKAUFEN • DIENSTLEISTUNG • ARBEITEN

▲ **BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
DER STADT KASSEL NR. V/45
" HOLLÄNDISCHE STRASSE 203 A -
BAU- UND GARTENMARKT"**

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER
DER METRO IMMOBILIEN HOLDING GMBH


▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ FEBRUAR 2000 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:


DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFT



INHALT

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen | 1 |
| Gesetzliche Grundlagen | 3 |
| Verfahrensvermerke | 3 |
| Lage im Raum | 3 |
| Innerstädtische und überregionale Verkehrsanbindung | 3 |
| Nutzung im Planungsgebiet - Umgebungsnutzung | 4 |
| Naturgüter | 4 |
| Restriktionen für die Flächennutzung | 6 |
| Vorgaben der übergeordneten Planungen | 6 |
| Baugebiete und Nutzungen | 7 |
| Verkehrsanlagen | 10 |
| Ver- und Entsorgung | 10 |
| Grün- und Landschaftsplanung | 10 |
| Freiflächengestaltungsplan | 12 |
| Hinweise | 13 |
| Bodenordnung und Grundbesitz | 13 |
| Kosten und Wirtschaftlichkeit | 13 |
| Abwägung | 13 |
| Auswirkungen der Planung auf die städte- bauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen | 14 |
| Gewichtung des Abwägungsmaterials | 17 |

VORBEMERKUNGEN

Die Metro Immobilien Holding beabsichtigt den Neubau eines Praktiker Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter im Bereich zwischen Holländischer Straße und Schenkebieber Stanne in Kassel.

Das geplante Vorhaben schließt den ehemaligen Standort eines durch Brand zerstörten Praktiker Marktes sowie das benachbarte Grundstück einer ehemaligen Ziegelei ein, deren Gebäude zur Zeit als Werkstätten, Lager und teilweise als Wohnungen genutzt sind.

Die Metro Immobilien Holding sieht vor, die vorhandenen Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei abzureißen und einen zusammenhängenden Gebäudekomplex zu errichten.

Der geplante Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wird eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.500 m² aufweisen und ist somit nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig.

Die Zulässigkeit des Vorhabens soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden. Das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bietet sich zur Schaffung von Baurecht an, da es sich bei dem Vorhaben um ein klar begrenztes, überschaubares Projekt eines Investors handelt, welches kurzfristig realisiert werden soll.

vorgelegten und mit der Stadt Kassel abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes kann entweder von Amts wegen eingeleitet werden oder es beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens hat die Stadt gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher mit Aufstellungsbeschluss vom 30.08.1999 das Verfahren eingeleitet.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS PLAN - Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstr. 12, 66557 Illingen - beauftragt.

▲ VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhabenträger hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, zu erarbeiten und mit der Stadt abzustimmen.
- Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm

▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

STÄRKUNG DES OBERZENTRUMS UND DER VERSORGFUNKTION DER STADT KASSEL

Die Errichtung des Marktes in der vorgesehenen Größenordnung stärkt die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Kassel. Die angebotenen Sortimente, im wesentlichen als nicht innenstadtrelevant einzustufen, ergänzen die im Oberzentrum Kassel angebotenen Sortimente.

FORTBESTAND DER WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

Durch den geplanten Neubau des Praktiker Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter geht eine Steigerung der Attraktivität des Standortes einher, was letztendlich auch die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit bedeutet.

SICHERUNG UND SCHAFFUNG NEUER ARBEITSPLÄTZE

Durch die völlige Zerstörung des ursprünglichen Praktiker-Marktes infolge eines Brandes verloren die damaligen Beschäftigten ihre Arbeitsplätze und sind seitdem ohne Arbeit.

Ziel der vorliegenden Planung muß es daher auch sein, schnellstmöglich Planungs- und damit Baurecht herzustellen, um die verlorengegangenen Arbeitsplätze wieder herzustellen und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

AUFWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ATTRAKTIVITÄT

Aus städtebaulicher Sicht ist das Planungsgebiet als unattraktiven Bereich mit einem architektonisch unbefriedigend gestalteten Gebäudebestand zu charakterisieren.

Der Kreuzungspunkt Holländische Straße / Schenkebieber Stanne kann als städtebauliche Eingangssituation zur Kasseler Innenstadt bezeichnet werden, die mit der Umsetzung der Planung auch aus architektonischer Sicht eine Aufwertung erfahren soll.

GUTE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet ist sowohl über die Holländische Straße im Osten als auch die Schenkebieber Stanne an das innerstädtische Straßennetz der Stadt Kassel und damit an sämtliche überregionalen Verkehrsadern angeschlossen und kann daher von den Kunden gut erreicht werden.

An das Netz des ÖPNV ist das Planungsgebiet über Anschlüsse im Bereich Ecke Holländische Straße / Schenkebieber Stanne angebunden.

GERINGER ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben ist als relativ gering anzusehen, da die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zum großen Teil bereits vorhanden sind bzw. sich Anschlußmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Gebietes befinden.

UNBEDENKLICHE PLANUNG AUS SICHT DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Nahezu 100 % des Planungsgebietes sind derzeit durch bestehende Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze versiegelt.

Lediglich ein kleiner Teilbereich zur Holländischen Straße hin ist mit Vegetation bestanden. Hierbei handelt es sich um die Stellplatzeingrünung des durch Brand zerstörten Praktiker-Marktes.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden sich derzeit im Planungsgebiet keine wertvollen Strukturen.

▲ VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Dies bedeutet, daß der Flächennutzungsplan geändert werden muß, was parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt.

Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist beim Zweckverband bereits beantragt. Künftig wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

▲ GRÜNORDNUNG - LANDSCHAFTSPFLEGE - FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Alle relevanten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Belange sind integrierter Bestandteil der vorliegenden Planung.

Der zum VEP erarbeitete Freiflächengestaltungsplan wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

RAUMORDNERISCHES VERFAHREN

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einem Oberzentrum, der Stadt Kassel, ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich.

Aufgrund der künftigen Gebietsausweisung des Planungsgebietes als Sondergebiet ist jedoch ein Abweichungsverfahren vom Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen (RROPN) erforderlich, der für diesen Bereich Industrie- und Gewerbefläche, Bestand, ausweist.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Eine ausführliche Darstellung der gesetzlichen Grundlagen erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

VERFAHRENSVERMERKE

Eine ausführliche Darstellung der Verfahrensvermerke erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

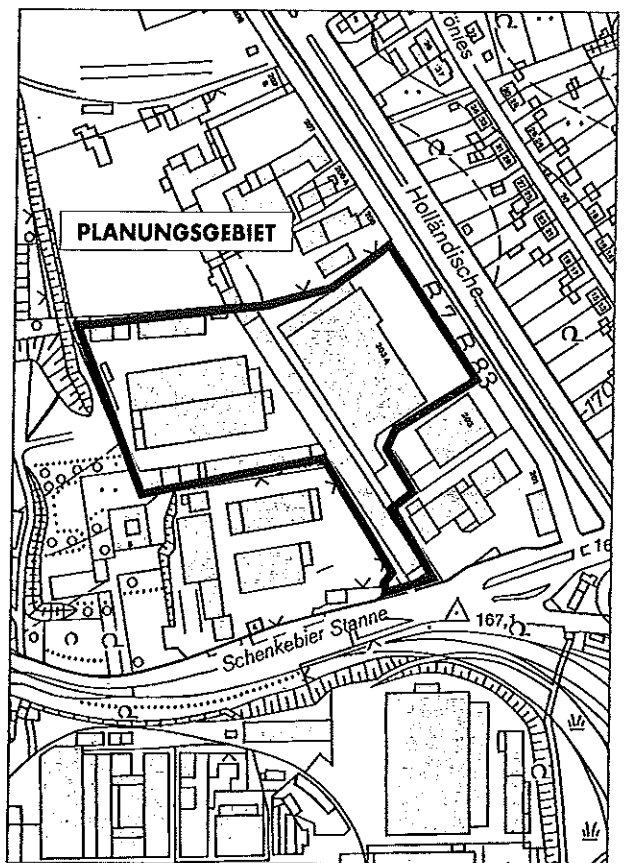
LAGE IM RAUM

Das ca. 3 ha große Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Kassel und wird im Osten durch die Holländische Straße und im Süden durch die Schenkebier Stanne begrenzt. Das Stadtzentrum von Kassel liegt in ca. 4 km Entfernung südlich des Planungsgebietes.

▲ GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Er-

schließungsplanes geht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan und der folgenden Planzeichnung hervor.



LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

INNERSTÄDTISCHE UND ÜBERREGIONALE VERKEHRSANBINDUNG

Die Holländischen Straße stellt die direkte Verbindung zum Stadtzentrum von Kassel aber auch an das Umland im Norden Kassels dar. Über diese Hauptverkehrsachse wird auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz, die Bundesautobahnen A 44, A 49 und A 7 hergestellt.

Die Einbindung des Standortes in das ÖPNV-Netz erfolgt wie erwähnt über Haltestellen im Bereich Schenkebier Stanne / Holländische Straße in direkter fußläufiger Zuordnung zum Planungsgebiet.

NUTZUNG IM PLANUNGSGEBIET - UMGEBUNGSNUTZUNG

Der östliche Teil des Planungsgebietes wird vom ehemaligen Standort des durch Brand zerstörten Praktiker-Markt mit zugeordneten Kundenstellplätzen eingenommen.

Der westliche Teil des Planungsgebietes mit umfangreichem Gebäudebestand wird sowohl zu gewerblichen Zwecken (Garagen mit Kfz-Werkstätten, Autolackiererei, Schweißerei, Druckerei, Wäscherei, Spedition/Lager), teilweise aber auch zu Wohnzwecken genutzt.

▲ UMGEBUNGSNUTZUNG

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet.



ANGRENZENDE GEWERBLICHE NUTZUNG
(EINZELHANDEL)

NATURGÜTER

▲ TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 168 - 169 m üNN und stellt sich somit als eine fast ebene Fläche dar. Aufgrund der topographischen Ausgangslage ist daher nicht mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten zu rechnen.

▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

Im wesentlichen stellt sich die Abfolge der Schichten im Untergrund wie folgt dar: Auffüllungen, darunter Tone und darunter toniger und sandiger Felszersatz. Auffüllungen sind im gesamten Gebiet in unterschiedlicher Mächtigkeit (1,5 m - 4,3 m unter GOK) anzutreffen. Darunter folgen Tone (1,0m - max. 5,4m unter GOK). Teilweise, vor allem im westlichen Bereich, waren die ausgeführten Aufschlüsse in einer Tiefe von 2,5-3,5m ausgerammt (WPW GEOCONSULT, 1999).

▲ BODEN

AUFFÜLLUNGEN / TONE / TONIGER UND SANDIGER FELSZERSATZ

Auffüllungen finden sich im gesamten Planungsgebiet in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Sie bestehen meist aus schluffigen, sandigen Tonen, teilweise auch mit kiesigen Grundbestandteilen. Unter den Auffüllungen schließen sich Tone quartären Ursprungs, darunter Verwitterungsböden an.

Im gesamten Planungsgebiet finden sich ausschließlich anthropogen stark durch Überbauung und Versiegelung überformte Böden. Ein natürlicher Bodenaufbau mit den entsprechenden Funktionen findet sich nicht mehr.

▲ WASSER

GRUNDWASSER

Grundwasser wurde mit den Aufschlüssen (WPW GEOCONSULT, 1999: BAUGRUNDERKUNDUNG) nicht vorgefunden. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Schichten sind durchweg gering durchlässig und lassen die Ausbildung eines geschlossenen Grundwasserleiters

nicht zu. Lediglich in einigen, lokal nicht zusammenhängenden Bohrungen kam es bevorzugt an der Basis der Auffüllungen zu Schichtwasserandrang. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

▲ LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen finden im Planungsgebiet nicht statt.

▲ KLIMA/ LUFTHYGIENE

SIEDLUNGSKLIMATOP

Das Planungsgebiet ist als relativ stark belasteter Siedlungsklimatop einzustufen. Hitzestress und Schwüle treten häufig auf (Wärmeinsel). Dies liegt an der starken Oberflächenversiegelung (Asphaltierung, Gebäude etc.) sowie am geringen Luftaustausch zwischen verschiedenen Bereichen der Stadt infolge der dichten innerstädtischen Bebauung. Eine Verbesserung dieser Situation erfolgt mit der Umsetzung der Planung.

▲ PFLANZEN UND TIERE

BIOTOPTYPEN

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Juni 1999 im Rahmen von Bestandsaufnahmen vor Ort. Folgende Biotoptypen, nach der Kartieranleitung zur Hessischen Biotopkartierung (HB), wurden dabei festgestellt:

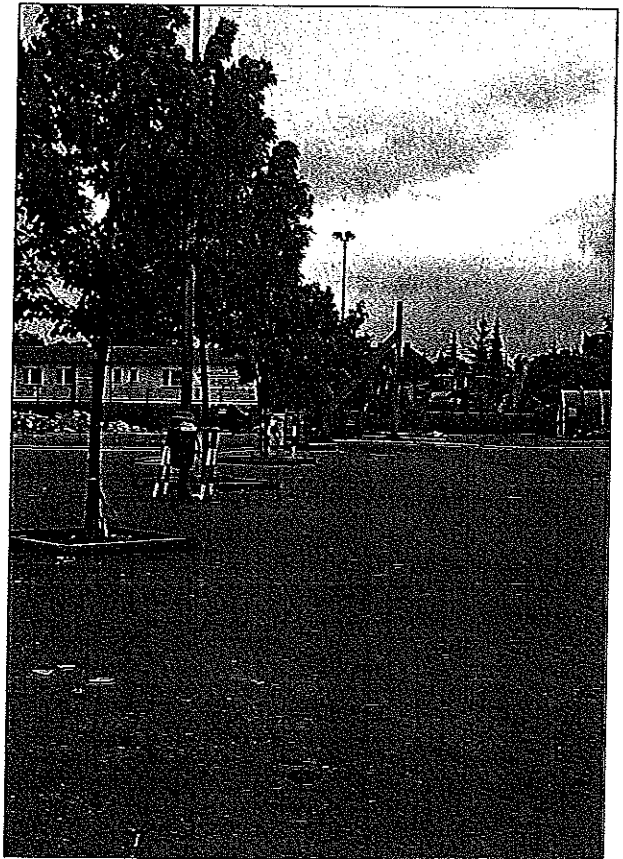
14.000 Besiedelter Bereich, Straßen und Wege

Das im Stadtbereich von Kassel liegende Planungsgebiet ist zu fast 100 % durch Gebäude, Stellplatzflächen sowie Zu- und Umfahrten versiegelt. Lediglich auf dem Gelände des durch Brand zerstörten "alten" Praktiker-Marktes sind Reste einer Stellplatzeingrünung vorhanden.

Der Grünflächenanteil im Planungsgebiet beträgt ca. 240 m² sowie 22 Bäume.

TIERE

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens einer Vegetationsbedeckung, kommt dem Planungsgebiet als Lebensraum für Tiere derzeit keinerlei Bedeutung zu.



VERSIEGELUNG UND RESTE DER STELLPLATZEINGRÜNUNG

▲ STADT- UND LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Geprägt wird das Stadtbild im Bereich des Planungsgebietes durch die umgebende Bebauung sowie angrenzende Verkehrsachsen wie die Holländische Straße und die Schenkebieber Stanne.

Es handelt sich bei der umgebenden Bebauung sowohl um Wohnbebauung als auch um gewerblich genutzte Gebäude (Teppich Markt, Autohandel).

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes selbst vermittelt dem Betrachter einen stark anthropogen geprägten Charakter durch die vorhandenen Baukörper und große Stellplatzflächen sowie befestigte Zu- und Umfahrten. Eine Erholungsnutzung findet aus diesen Gründen nicht statt.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

▲ **ALTLASTEN**

Durch das Fachbüro WPW Geoconsult wurde zur Altlastenproblematik innerhalb des Planungsgebietes eine orientierende Altlastenvoruntersuchung durchgeführt. Das weitere Vorgehen bezüglich des Umgangs mit den Altlasten wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Ein weiterführendes Altlastengutachten wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist der Umweltverträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

▲ **LÄRM**

Durch den TÜV Süddeutschland wurde ein Gutachten erstellt, welches die möglichen Auswirkungen hinsichtlich des Betriebes des geplanten Praktiker-Marktes zum Thema hatte.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die parallel erarbeitete Umweltverträglichkeitsprüfung eingeflossen und können dieser entnommen werden.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▲ **RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

NEUER LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Derzeit erfolgt die Erarbeitung eines neuen Landesentwicklungsplanes für das Land Hessen. Nach dem derzeitigen Planungsstand kann jedoch noch nicht auf Aussagen der Planung zurückgegriffen werden.

Der aus den siebziger Jahren stammende Landesentwicklungsplan (LEP) weist Kassel als Oberzentrum

aus und ist im übrigen durch die fortgeschriebenen Regionalen Raumordnungspläne aktualisiert und konkretisiert worden.

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN NORDHESSEN

(HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDES-ENTWICKLUNG, 1995)

LAGE DES OBERZENTRUMS KASSEL IM VERDICHTUNGSRAUM

Der Verdichtungsraum Kassel ist als zusammengehörender Siedlungs- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, daß er die vor allem von ihm wahrzunehmenden übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben erfüllen kann und die Entwicklung der gesamten Region begünstigt. Hierbei sind die wiedergewonnenen Standortvorteile und Entwicklungschancen in der Mitte Deutschlands zu nutzen.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind in Ober- und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) zulässig. Die Stadt Kassel insgesamt ist Oberzentrum.

Diese Einrichtungen sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung sowie den Umweltschutz in das Siedlungsgebiet zu integrieren. Für diese Einrichtungen sind möglichst frühzeitig vorsorglich Flächen an geeigneten Standorten vorzuhalten.

Im RROPN liegt das Planungsgebiet innerhalb einer "Industrie- und Gewerbefläche, Bestand". Diese Darstellung bzw. Festlegung ist auch im Fortschreibungsentwurf des RROPN vorgesehen.

KEP ZENTREN

Die kommunale Entwicklungsplanung Zentren konkretisiert die räumlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Nordhessen, d.h. er fördert das Konzept dezentraler Konzentration im System zentraler Orte und die Stützung wohnnaher Angebote.

Innerhalb der KEP Zentrum werden Bedingungen für die Erweiterung vorhandener Betriebe nicht zentrenrelevanter Branchengruppen formuliert, unter denen diese Erweiterungen zugelassen werden können,

weil damit

- keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche zu erwarten sind,
- eine Übereinstimmung mit den Zielen des Regio-
nalen Raumordnungsplanes und des Kommun-
alen Entwicklungsplanes Zentren gegeben ist.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich in sei-
nen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Sorti-
mente an diesen Bedingungen.

BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Pla-
nungsgebiet gem. § 11 BauNVO ein

SONSTIGES SONDERGEBIET - SONDERGEBIET BAU-/GARTENMARKT

(SO., § 11 BAUNVO)

fest.

Zulässige Arten von Nutzungen

Zulässig sind (jeweils einschließlich der zugeordne-
ten Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppen-
häuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, son-
stige Nebenanlagen, Werbeanlagen etc.)

1. ein Bau-, Heimwerkermarkt und Gartencenter mit
einer Verkaufsfläche von max. 10.500 m² mit den
folgenden Sortimenten:

Werkzeuge, Elektomaschinen, Maschinenzu-
behör, Eisenwaren, Sanitär und Heizung / -Instal-
lation / Klima, Bad-Ausstattung / -Möbel, Sanitär-
Keramik / -Stahl, Sanitärartikel, Wand- und
Bodenfliesen, Holz, Paneele, Dämmaterial, Türen,
Zargen / -zubehör / Schlösser und Beschläge,
Chemische Baustoffe / Baustoffe incl. Be- und Ent-
wässerung, Bauelemente, Fenster, Dispersionsfar-
ben, Farben - Lacke - Holzschutz, Tapeten, Wand-
und Deckenplatten, Malerwerkzeug, Kleber (ohne
Baukleber), Elektro-Installation, Elektrische Geräte,
Bodenbeläge - Zubehör, Garten-, Motorgeräte,

Freilandpflanzen, Innenpflanzen, Gartenwerk-
zeuge, Gartendünger, Gartenausstattung, Teiche/
Teichzubehör, Camping-, Gartenmöbel, Floristik -
keine Schnittblumen, Autozubehör und -pflege,
Öfen und Brennstoffe, Berufskleidung / Sicherheit.

- Innenstadtrelevante Randsortimente (Innendekora-
tion, Bad- und Fensterdeko, Bilderrahmen/ -zu-
behör, Basteln/Werken/Hobbybedarf, Freizeit,
Sport, Fachzeitschriften, Fachbücher) bis maximal
400 m² Verkaufsfläche,
- Nicht innenstadtrelevante Randsortimente (Lam-
pen/Leuchten, Möbel, Bodenbeläge).

Nicht innenstadtrelevante Randsortimente und in-
nenstadtrelevante Randsortimente dürfen zusam-
mengefaßt maximal 10 % der Gesamtverkaufs-
fläche nicht überschreiten.

- Nicht zulässig sind die Sortimente Haushaltswa-
ren, Schreibwaren / Büroutensilien, Heimtextilien
(außer Bad- und Fensterdeko), Tiernahrung,
Weiße Ware (nur zulässig als Bestandteil von
Küchenmöbeln) und Braune Ware.

2. gastronomische Betriebe sind zulässig,
3. die Errichtung von max. 325 Stellplätzen,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspers-
onen sowie für Betriebsinhaber, die dem Bau- und
Heimwerkermarkt zugeordnet und ihm gegenüber
in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. die Errichtung von Praktiker-Musterhäusern.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Baugebiete
als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von
den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich
unterscheiden. Absatz 2 des § 11 BauNVO gibt
eine beispielhafte Auflistung möglicher Sonderge-
biete und nennt dabei auch Gebiete für Einkaufszen-
tren und großflächige Handelsbetriebe. In § 11 Abs.
3 führt die BauNVO weiter aus:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich
nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirkli-
chung der Ziele der Raumordnung und Landes-

planung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig."

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind danach Betriebe, die ein gemischtes spezielles Sortiment an Waren, gegebenenfalls Dienstleistungen ausschließlich oder überwiegend auf großer Fläche an letzte Verbraucher verkaufen.

Da der Begriff des Sondergebietes äußerst unbestimmt ist, müssen in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung im einzelnen dargestellt und festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung (hier: Bau-, Heimwerkermarkt und Gartencenter) ist Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Wie bei jeder Festsetzung in einem Bebauungsplan muß aber auch darauf geachtet werden, daß die Festsetzung nur städtebauliche Zielsetzungen verfolgt.

▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| BAUGEBIET SO | GEBÄUDEHÖHE s. Pläneintrag |
| GRZ 0,6 | BAUWEISE a |

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im gesamten Sonstigen Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert bis zur Obergrenze von 0,8 zulässig; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Erklärungen / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Zusätzlich sind aber bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen mit zu berücksichtigen. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, GEBÄUDEHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 18 BAUNVO

Festsetzung

Die maximale Gebäudehöhe werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 9,50 m für das eigentliche Marktgebäude, auf 12,0 m für die geplanten Musterhäuser und auf 17,0 m für den Eingangsbereich des Gebäudes festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Von der Festsetzung der Gebäudehöhe sind untergeordnete Bauteile sowie Dachaufbauten bis max. 3 m ausgenommen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO.

Erklärungen / Begründung

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Die Höhenfestsetzung entspricht der vorhandenen Höhe des bestehenden Gebäudes, so daß keine weiteren Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet werden. Lediglich für den Eingangsbereich wird eine größere Höhenfestsetzung, um diesen werbewirksam zu betonen und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität des Baukörpers beizutragen.

▲ BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

FESTSETZUNG

Im Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Eine abweichende Bauweise wird dann festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Form der abweichenden Bauweise muß daher im verbindlichen Bauleitplan exakt definiert werden. Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise aufgrund der Gebäudelänge über 50 m notwendig.

▲ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

FESTSETZUNG

Die überbaubaren Flächen des Grundstücks werden

im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zugänge und sonstige dem Sondergebiet zugeordnete Nebenanlagen zulässig. Zu- und Umfahrten (z.B. Feuerwehrumfahrt) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche eines Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenze ist allerdings zulässig.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Sonstigen Sondergebiet wird der Standort des Bau-, Heimwerkermarktes und Gartencenter wiedergegeben.

Im Sinne einer sparsamen und umweltgerechten Grundstücksausnutzung wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätzen oder anderer Nebenanlagen auf den Grundstücken reglementiert.

▲ FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

FESTSETZUNG

Auf den im Plan festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen werden maximal 325 Stellplätze errichtet.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Mit dieser Festsetzung kann die Lage der Stellplätze im Planungsgebiet lokalisiert werden. Die Anordnung der Kundenstellplätze wird im östlichen Planungsgebiet in Richtung Holländische Straße hin orientiert, die Personalstellplätze Richtung Schenkebier Stanne.

Die geplante Anzahl Stellplätze dient der Deckung des erforderlich werdenden Stellplatzbedarfes. Im vorliegenden Fall geht man von einem Stellplatz pro 30 - 35 m² Verkaufsfläche aus. Damit werden rund 350 Stellplätze benötigt. Die für Stellplätze vorgesehene Fläche ist damit ausreichend groß bemessen.

stehenden Anschluß im Gebiet nicht möglich ist, ist ein Anschluß an den in der Schenkebieer Stanne verlegten Hauptsammler vorgesehen.

VERKEHRSANLAGEN

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die östlich des Planungsgebietes verlaufende Holländische Straße sowie die im Süden angrenzende Schenkebieer Stanne. Eine fußläufige Erschließung ist von der Schenkebieer Stanne aus zum Haupteingang über einen separaten Fußweg möglich.

▲ WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Träger der Wasserversorgung in der Stadt Kassel sind die städtischen Werke.

▲ ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung erfolgt nach dem örtlich vorhandenen Angebot in Abstimmung mit den städtischen Werken.

▲ FESTSETZUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im südlichen Planungsgebiet zur Schenkebieer Stanne ein Ein- / Ausfahrtbereich festgesetzt. Im östlichen Planungsgebiet zur Holländischen Straße hin werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwei Ein- / Ausfahrtbereiche festgesetzt.

▲ ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche dienen der ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

▲ AUFGABE DER GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Planungsgebietes durch Versiegelung kommt es nur zu geringen Eingriffen in Natur und Landschaft. Trotzdem muß es Aufgabe der Grün- und Landschaftsplanung sein, die Auswirkungen des Eingriffes auf ein Minimum zu reduzieren sowie zur grüngestalterischen Aufwertung des bereits heute schon vorbelasteten Plangebietsteiles beizutragen. Hierzu werden folgende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vor Baubeginn abgeklärt. In jedem Fall sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, überall im Baugebiet zulässig.

▲ STELLPLATZEINGRÜNUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

FESTSETZUNGEN

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist je angefangene 4 Stellplätze zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum aus der Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 m² mit Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

▲ ABWASSER / ENTWÄSSERUNG

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb ist Träger der Abwasserentsorgung. Da eine Entsorgung über den be-

Ein- und Ausgangsbereiche, Ein- und Ausfahrten sowie Sichtdreiecke werden von Anpflanzungen freigehalten.

▲ GEHÖLZANPFLANZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

FESTSETZUNGEN

Zur Einbindung der baulichen Anlagen sind auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Planungsgebietes standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche im nördlichen und westlichen Planungsgebiet ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt zulässig.

Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche entlang der Holländischen Straße ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Grundfläche von max. 1 qm und einer Höhe von max. 18 m zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von max. 15 Fahnenmasten zulässig.

Die im südwestlichen Planungsgebiet befindliche Mauer entlang der Grundstücksgrenze ist mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einzugrünen.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Mit Hilfe der Stellpatzeingrünung und Eingrünung der privaten Grünflächen mit Gehölzen kann den negativen klimaökologischen und ökologischen Auswirkungen der Versiegelung von Boden (Stellplätze, Gebäude) entgegengewirkt werden. Die Beschattung der Stellplätze verhindert die Aufheizung der versiegelten Flächen und schafft einen Temperaturengleich. Die Luftfeuchtigkeit wird erhöht und die lufthygienischen Verhältnisse durch Sauerstoffproduktion, Staub- und Schadstoffausfilterung verbessert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke, Ein- und Ausgangsbereiche sowie Ein- und Ausfahrtbereiche von Bepflanzungen freigehalten.

▲ EINGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 HBO

FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 2 HBO ist an oder auf den baulichen Anlagen eine Fläche in der Größe von einem Drittel der überbauten Grundfläche zu begrünen.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die Eingrünung der baulichen Anlagen dient u.a. der besseren optischen Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem kann eine nachhaltige ökologische Aufwertung des stark vorbelasteten Gebietes erfolgen. Zusätzlich können, natürlich in einem gewissen Maß auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere hergestellt werden.

▲ GEHÖLZE UND PFLANZQUALITÄTEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

FESTSETZUNG

Für alle Anpflanzungen sind Gehölze aus den folgenden, beispielhaften Listen zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung, H./Stb. 3xv. mB. StU 16-18 cm

| | |
|----------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus canescens | Graupappel |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba "Liempde" | Silberweide |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Bäume 2. Ordnung, H./Stb. 3xv. mB. StU 16-18 cm (alt. Hel. oB. 175-255 cm)

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus-Sorte | Apfelbaum |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Kirschbaum |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Wildbirne |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

Solitars, Sol. 3xv. mB. 150-175 cm

| | |
|-----------------------|---------------|
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

Straucher, Str. 2xv. oB. 60-100 cm

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris | Sauerdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Kreuzdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Kletterpflanzen mB.

| | |
|--|------------------------------|
| Celastrus orbiculatus | Baumwurger |
| Clematis montana | Waldrebe |
| Clematis vitalba | Heimische Waldrebe |
| Fallopia aubertii | Knöterich |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | Selbstklimmender Wilder Wein |

Bodendecker

| | |
|----------------------|--------------|
| Chaenomeles japonica | Scheinquitte |
| Hedera helix | Efeu |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Ligustrum vulgare "Lodense" | Kriechender Liguster |
| Lonicera pileata | Kriechende Heckenkirsche |
| Symphoricarpos x chenaultii "Hancock" | Schneebeere |
| Symphoricarpos "Magic Berry" | Schneebeere |

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die beispielhaften Pflanzlisten enthalten einheimische und standortangepaßte Gehölze. Diese sind weniger anfällig gegen Schädlinge und Frost als standortfremde Arten. Sie stehen in engen Wechselbeziehungen mit der einheimischen Tierwelt. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten dient der Sicherung des Erfolgs der Anpflanzmanahmen.

▲ PFLANZBINDUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

FESTSETZUNGEN

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind durch Nachpflanzung standortgerechter Gehölze zu ersetzen.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Diese Festsetzung dient zum langfristigen Erhalt der erfolgten Anpflanzungen.

FREIFLÄCHEN- GESTALTUNGSPLAN

Der Freiflächengestaltungsplan (mit den textlichen Erläuterungen vom 26.10.1999) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Erläuterungsbericht, wird Bestandteil der Satzung.

HINWEISE

▲ BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

▲ STELLPLATZSATZUNG DER STADT KASSEL

Die Vorschriften der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996 sind zu berücksichtigen.

▲ HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es, daß sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Alle Planungs- und Erschließungskosten (Kosten für Erschließung soweit erforderlich) werden vom Vorhabenträger übernommen.

Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muß die Stadt Kassel als Planungsträger bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hiermit setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Abwägung besteht aus zwei Teilelementen, dem Abwägungsvorgang und dem Abwägungsergebnis. Der Abwägungsvorgang umfaßt die Ermittlung, Zusammenstellung und Gewichtung des Abwägungsmaterials, d.h. der in die Abwägung einzustellenden Belange. Das Resultat der Gewichtung der in die Planung einzustellenden Belange ist das Abwägungsergebnis, welches im Zuge der Planung umgesetzt werden muß.

An die Abwägung werden dabei folgende wesentlichen Grundanforderungen gestellt:

- Eine sachgerechte Abwägung muß stattgefunden haben.
- Es müssen alle Belange in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in die Planung einzustellen sind.
- Die Bedeutung der betroffenen Belange muß richtig erkannt sein.
- Der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen muß zu ihrer objektiven Bedeutung im Verhältnis stehen.

Um allerdings den unterschiedlichen Belangen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben genügend Beachtung schenken zu können, müssen in einem ersten Schritt die Auswirkungen detailliert erfaßt und bewertet werden (Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials). Diese bilden die Grundlage für die "eigentliche" Abwägung, d.h. Gewichtung der einzelnen Belange.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTE- BAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

▲ AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITS- VERHÄLTNISS E UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Dieser Belang enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung, daß die Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und präzisiert diese für die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins, nämlich dem Wohnen und Arbeiten. So ist es Aufgabe der Bauleitplanung, der Bevölkerung gesunde und störungsfreie Bedingungen bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse zu sichern.

Daher gilt es zu prüfen, inwieweit durch den Neubau des Praktiker Marktes Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen ausgehen.

Der Betrieb von Kühlaggregaten, Verkehrslärm während der Anlieferung aber auch der Kundenverkehr können hierbei potentielle Belastungsquellen darstellen.

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend finden sich gewerbliche Nutzungen. Gemischte Nutzungen finden sich jenseits (östlich) der Holländischen Straße.

Außerdem besteht durch die Lage des Planungsgebietes an der Holländischen Straße schon heute eine enorm hohe Grundbelastung, welche durch den Anliefer- und Kundenverkehr nicht verschärft werden wird. Die Belastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und den ursprünglichen Standort

des Praktiker-Marktes werden durch den größeren Markt ersetzt.

Ein vom TÜV Süddeutschland erarbeitetes Gutachten, welches mögliche Lärmimmissionen durch den Betrieb des geplanten Praktiker-Marktes untersucht hat kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund des Betriebes nicht von nachhaltigen Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen auszugehen ist.

▲ AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Ein großer Platzbedarf, der Bau großer Gebäudkörper mit oftmals ungegliederten Fassaden und ein hoher Flächenverbrauch für die Anlage von Kundenstellplätzen bleibt im Regelfall nicht ohne Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Unterschiede bestehen je nach Lage solcher Einrichtungen, wenn sie sich entweder in Orts- oder Stadtrandlage oder aber innerhalb eines bestehenden Siedlungskörpers liegen.

So erfolgt die geplante Errichtung des Bau-, Heimwerkermarktes mit Gartencenter auf einer Fläche, die etwa zur Hälfte den Standort des ehemaligen durch Brand zerstörten Marktgebäudes umfaßt und zur anderen Hälfte noch mit vielen Gebäuden bestanden ist.

Somit ist grundsätzlich nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadtbildes auszugehen. Die architektonische Gestaltung des geplanten Marktes entspricht zwar in erster Linie praktischen Gesichtspunkten, jedoch werden heute auch weitaus höhere Ansprüche an die Architektur gewerblich genutzter Gebäude gestellt.

Nicht zuletzt führen auch alle grünordnerischen und landschaftpflegerischen Maßnahmen zu einer guten Einbindung des gesamten Vorhabens in die Umgebung und damit zu einer deutlichen Aufwertung des künftigen Erscheinungsbildes der Fläche gegenüber dem Ist-Zustand.

▲ UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG

GEM. § 1A BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 5 NR. 7 BAUGB

LANDSCHAFTSPLANUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Landschaftsplan der Stadt Kassel

(ENTWURF)

Der Landschaftsplan der Stadt Kassel gibt für das Gewerbegebiet Nord (Holland), in dem das Planungsgebiet gelegen ist, folgende Entwicklungsziele vor:

- Weiterentwicklung als durch gewerbliche Nutzungen bestimmtes Siedlungsgebiet
- soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß
- Erhaltung / Weiterentwicklung vorhandener älterer Vegetationsstrukturen in den Randbereichen
- soweit möglich Milderung der Barrierewirkung, Verbesserung der Durchlässigkeit
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagern ausgehenden Beeinträchtigungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich damit an den Vorgaben des Landschaftsplanes.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

Naturgut Boden

Ausgehend von der Bestandssituation kommt dem Ökosystem Boden im Bereich des Planungsgebietes keinerlei Bedeutung für die Speicherung von Niederschlägen, als Filter oder Puffer sowie als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu.

Alle natürlichen Bodenfunktionen sowie der Bodenaufbau sind mit den erfolgten Auffüllungen sowie der Versiegelung durch die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen, Zu- und Zufahrten verloren gegangen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 mit Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen läßt eine Versiege-

lung von 80 % des Wirtschaftsgrundstückes zu. Somit dürfen 20 % der Grundstücksfläche nicht überbaut werden. Auf diesen Flächen ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgesehen, wodurch Leben in den ehemals versiegelten Boden kommt und dieser mit der Zeit wieder teilweise seine ursprünglichen Funktionen übernehmen kann.

Zwar ist der Teil des Planungsgebietes, welcher nicht durch Gebäude, Stellplätze und ihre Zufahrten überbaut werden nur ein Bruchteil der Fläche die überbaut werden darf, jedoch handelt es sich um eine deutliche Verbesserung gegenüber dem status quo.

Naturgut Wasser

Für das Naturgut Wasser gilt im Prinzip das Gleiche wie für das Ökosystem Boden.

Aufgrund des gesetzlich zulässigen, immer noch hohen Versiegelungsgrades versickern weiterhin relativ wenig Niederschläge im Gebiet, hohe Abflüssen und damit eine Belastung der Kanalisation bleiben bestehen. Eine geringe Grundwasserneubildungsrate ist die Folge.

Mit den Flächen zum Anpflanzen stehen jedoch wieder Bereiche zur Verfügung, auf denen eine Versickerung von Niederschlägen wieder stattfinden kann, mit den bekannten positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Auch mit der Beseitigung potentieller Altstandorte erfährt das Naturgut Wasser eine positive Entwicklung. Auch hier zeigt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Bestand.

Naturgut Klima und Lufthygiene

Aufgrund der momentanen Nutzung und Struktur des Planungsgebietes weist dieses bereits heute folgende klimaökologischen Veränderungen auf:

- Verringerung der mittleren Luftfeuchte,
- Erhöhung der Temperaturmaxima in der bodennahen Luftschicht, da versiegelte Flächen die eingestrahlte Sonnenenergie speichern,
- Verringerung der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit.
- Zunahme der Luftverunreinigungen durch Verkehr und Staubaufwirbelungen.

Durch den Bau des Marktes erfolgt keine weitere Verschlechterungen der klimaökologischen Situation.

Es werden im Gegenteil mit der Eingrünung der Stellplätze und den Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen sowie der gem. HBO vorgegebenen Begrünung eines Drittels der überbauten Fläche auf oder an baulichen Anlagen eine erhebliche Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation erreicht.

Naturgut Pflanzen und Tiere

Gravierende Auswirkungen auf das Naturgut Pflanzen und Tiere ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Lebensraumfunktion kann in der heutigen Ausprägung dem Planungsgebiet nur sehr bedingt, wenn überhaupt, attestiert werden.

Mit den durchzuführenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen werden neue Sekundärlebensräume für Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung gestellt.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8 A BNATSCHG)

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

(GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 3 BAUGB I.V.M. UVPG)

Eine Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt sind der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Umweltverträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

▲ AUF DIE BELANGE DER WIRTSCHAFT, AUCH IHRER MITTELSTÄNDISCHEN STRUKTUR IM INTERESSE EINER VERBRAUCHSNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG SOWIE AUF DIE BELANGE DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Die ökonomischen Belange sind in der Bauleitplanung in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dazu zählen die Versorgung der Allgemeinheit mit Rohstoffen, Gütern und Dienstleistungen

und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Mit der Errichtung des Bau-, Heimwerkermarktes mit Gartencenter wird den vorgenannten Interessen Rechnung getragen. Bestehende Arbeitsplätze können dadurch langfristig gesichert und weitere neue Arbeitsplätze können geschaffen werden.

Außerdem wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung gefolgt (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen), wonach als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur Ober- und Mittelzentren in Betracht kommen. Der Standort Kassel erfährt durch diese Ansiedlung, aber auch infolge der Steuereinnahmen eine Stärkung.

Hinsichtlich der Tatsache, daß in großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartencentern mit wenigen Ausnahmen ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird, ist auch nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Kasseler Innenstadt auszugehen.

▲ AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Bei den verkehrlichen Auswirkungen ist in erster Linie die Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes durch den Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kunden und Lieferanten zu beachten.

Mit der Erschließung des Planungsgebietes über die Holländischen Straße bzw. die Schenkebieber Stanne und deren Ausbauzustand, kann der neu entstehenden Verkehr problemlos aufgenommen und reibungslos abgeführt werden. Auch der Knotenpunkt Holländische Straße/Schenkebieber Stanne besitzt einen Ausbauzustand, der Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses nicht erwarten läßt.

▲ AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfaßt wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

▲ ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLANES

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Bebauungsplanes:

- Neben der Stärkung der Funktion der Stadt Kassel als Oberzentrum wird auch die Versorgungsfunktion erhöht.
- Die Verkehrsanbindung ist als optimal anzusehen.
- Die Attraktivität des jetzigen Standortes wird städtebaulich aufgewertet.
- Vorhandene Arbeitsplätze werden langfristig erhalten und gesichert, neue werden geschaffen.
- Es handelt sich aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege um einen unbedenklichen Standort. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Aufwertung der Naturgüter.
- Der Erschließungsaufwand ist als relativ gering einzustufen.

▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLANES

Gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können folgende Faktoren sprechen:

- Durch die Errichtung eines größeren Marktes gegenüber dem Ursprung, kann es zu einer geringfügig höheren Verkehrs- und Immissionsbelastung kommen.
- Auswirkungen auf die Kasseler Innenstadt wären zu befürchten, was durch die Begrenzung der Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente aber weitgehend auszuschließen ist.

▲ FAZIT

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt Kassel die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewägt. Aufgrund des deutlichen Überwiegens der Argumente, die für eine Umsetzung der Planung am vorgesehenen Standort sprechen, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, das Vorhaben zu realisieren. Die wichtigsten Argumente für die Zustimmung zum Vorhaben sind dabei struktur- und wirtschaftspolitischer Art. Das Oberzentrum Kassel wird als Versorgungsschwerpunkt gestärkt und bleibt konkurrenzfähig.