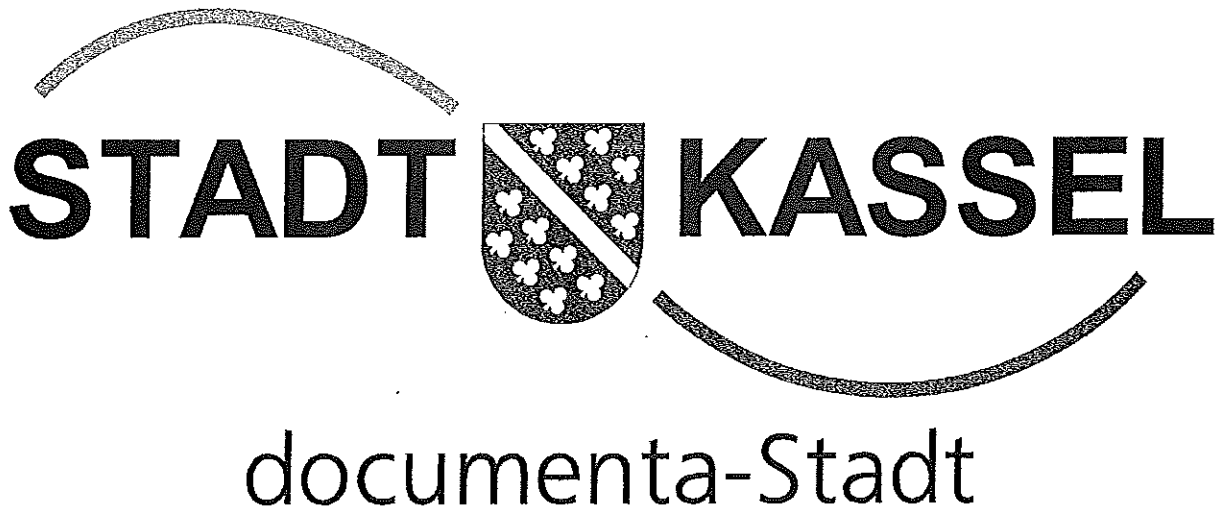


Stadt Kassel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. V/49
'Sondergebiet Einzelhandel *Westring 40 - 44*'

Stadtteil Nord

Begründung



Im Auftrag der
Stadt Kassel

Erstellt durch

ARBEITSGEMEINSCHAFT



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Röhling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
email: pwfkassel@web.de

Klaus Brocke Architektur-
und Bauleitungsbüro

Fiedlerstraße 28 Tel. 0561-879040
34127 Kassel Fax. 0561-871398

Stand: 19. April 2005

INHALT

1	PLANUNGSANLASS	3
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VERFAHREN.....	3
4	ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	4
5	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND HBO.....	5
5.1	<i>Bebauung</i>	5
5.2	<i>Erschließung</i>	5
5.3	<i>Ver- und Entsorgung</i>	5
5.4	<i>Anlagen zur Energiegewinnung und Einsatz von Brennstoffen</i>	6
5.5	<i>Grünordnung</i>	6
	<i>Pflanzlisten</i>	6
5.6	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	6
5.7	<i>Grenzbebauung / Unterschreitung Mindestabstand</i>	6
6	HINWEISE	7
7	EINGRIFFSREGELUNG GEMÄSS §§ 1, 1A BAUGB UND §§ 8, 8A BNATSCHG	7
7.1	<i>Eingriffsbeschreibung und Bewertung</i>	7
7.2	<i>Ermittlung der Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft</i>	9
7.3	<i>Flächenbilanzierung</i>	10
8	UMWELTBERICHT	10
8.1	<i>Einleitung</i>	10
8.2	<i>Merkmale des Vorhabens</i>	11
8.3	<i>Standort des Vorhabens</i>	11
8.4	<i>Konfliktanalyse</i>	12
	<i>Boden und Wasser</i>	12
	<i>Klima- und Lufthygiene</i>	15
	<i>Mensch</i>	16
	<i>Arten- und Biotopschutz</i>	18
	<i>Erholung, Stadt- und Landschaftsbild</i>	20
	<i>Schutzgebiete</i>	21
	<i>Denkmalschutz</i>	21
	<i>Kulturgüter und andere Sachgüter</i>	21
8.5	<i>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</i>	21
9	BODENORDNUNG	23
10	PLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	23

1 Planungsanlass

Im Bereich der "Vorderen Nordstadt" sind zwei größere Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollversorger) geschlossen worden. Die Nahversorgungssituation hat sich in der Folge erheblich verschlechtert. Der Vorhabenträger *part AG* aus Bad Gandersheim beabsichtigt nun auf den Grundstücken *Westring Nr. 40 - 44* die Errichtung eines Versorgungszentrums, um die Angebotsausfälle im Lebensmittelbereich zu kompensieren und die Angebotssituation insgesamt zu verbessern.

Am 13.10.2003 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel mit Aufstellungsbeschluss das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/49 "Sondergebiet Einzelhandel *Westring 40 - 44*" im Stadtteil Nord eingeleitet.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Kasseler Stadtteil Nord, westlich der *Holländischen Straße* im *Westring Nr. 40 - 44*; es umfasst die Flurstücke Nr. 27/4, 32/36 und 32/43 der Flur 15 Gemarkung Kassel und hat eine Gesamtfläche von ca. 8.795 m². Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Straßenparzelle des *Westringes*, im Osten an bebaute Grundstücke der *Holländischen Straße*, im Süden an ein tieferliegendes Parkdeck und im Westen an das großflächige Areal eines Industriebetriebes.

Die Bebauung im Nahbereich ist in Art und Maß heterogen. In direkter Benachbarung befinden sich Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie entlang der *Holländischen Straße* vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Bisher wird der überwiegende Teil der Fläche von einem Holzgroßhandel genutzt. Weiter ist die Fläche eines Vertriebs für Autoschonbezüge und Sitzfelle in das Vorhaben einbezogen. Die Grundstücke sind zu ca. 43 % mit Gebäuden und Hallen überstellt, die abgebrochen werden sollen. Die restlichen Flächen sind fast vollständig versiegelt.

3 Übergeordnete Planungen und Verfahren

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im **Regionalplan Nordhessen 2000** als 'Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand' ausgewiesen. Der erforderliche Abweichungsantrag wird durch den Zweckverband Raum Kassel beim Regierungspräsidium Kassel gestellt. Das vereinfachte Verfahren wird parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im **Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 1998** (KEP-Zentren) liegt der Geltungsbereich innerhalb des Stadtteilzentrums *Holländisches Tor*, das als "Versorgungsbereich für den gehobenen Bedarf mit Zentralitätsüberschuss" definiert ist. Verkaufsflächen sind dort ohne Flächen- und Sortimentsbegrenzung zulässig, wenn sie sich in die aktuelle Verkaufsflächen- und Sortimentsausstattung einfügen und die verkehrliche Situation dies zulässt. Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Raum Kassel vom November 2003 widersprechen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht den Zielsetzungen des KEP-Zentren.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Kassel vom 02.03.1974 weist den gesamten Geltungsbereich als *G – Gewerbliche Bauflächen* aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird vom Zweckverband Raum Kassel durchgeführt.

Im Rahmenplan der **Masterplanung Rothenditmold / Hauptbahnhof** von 2001 wird zur Erschließung und Entwicklung des östlichen Teilbereiches des Unterstadtbahnhofes eine neuherzustellende Verbindungsstraße zwischen *Mombachstraße* und *Westring* für erforderlich gehalten. Im Rahmenplan wird empfohlen, falls ein Bedarf durch die Verkehrsträger angemeldet wird, in Verbindung mit der neuen Straße die Fläche zur Anlage einer Straßenbahnwendeschleife mit Bedarfshaltestelle vorzuhalten. Konkretisierte Planungen gibt es nicht.

Im **Landschaftsplan-Entwurf** (Zweckverband Raum Kassel) Stand September 2000 wird der Geltungsbereich als 'Siedlungsfläche' dargestellt; es werden keine weiteren Aussagen zu den Grundstücken getroffen.

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/49 "Sondergebiet Einzelhandel Westring 40 - 44" werden die im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie u.a. (August 2001) genannten unteren Schwellenwerte erreicht. Die damit erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) wurde durchgeführt und die Ergebnisse in Pkt. 7 dieser Begründung eingearbeitet. Der ausführliche Umweltbericht wurde entsprechend § 2 a BauGB in die Begründung unter Pkt. 8 aufgenommen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem **Bombenabwurfgebiet**. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Der Vorhabenträger beachtet die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen und beauftragt eine Fachfirma mit der Durchführung der systematischen Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten.

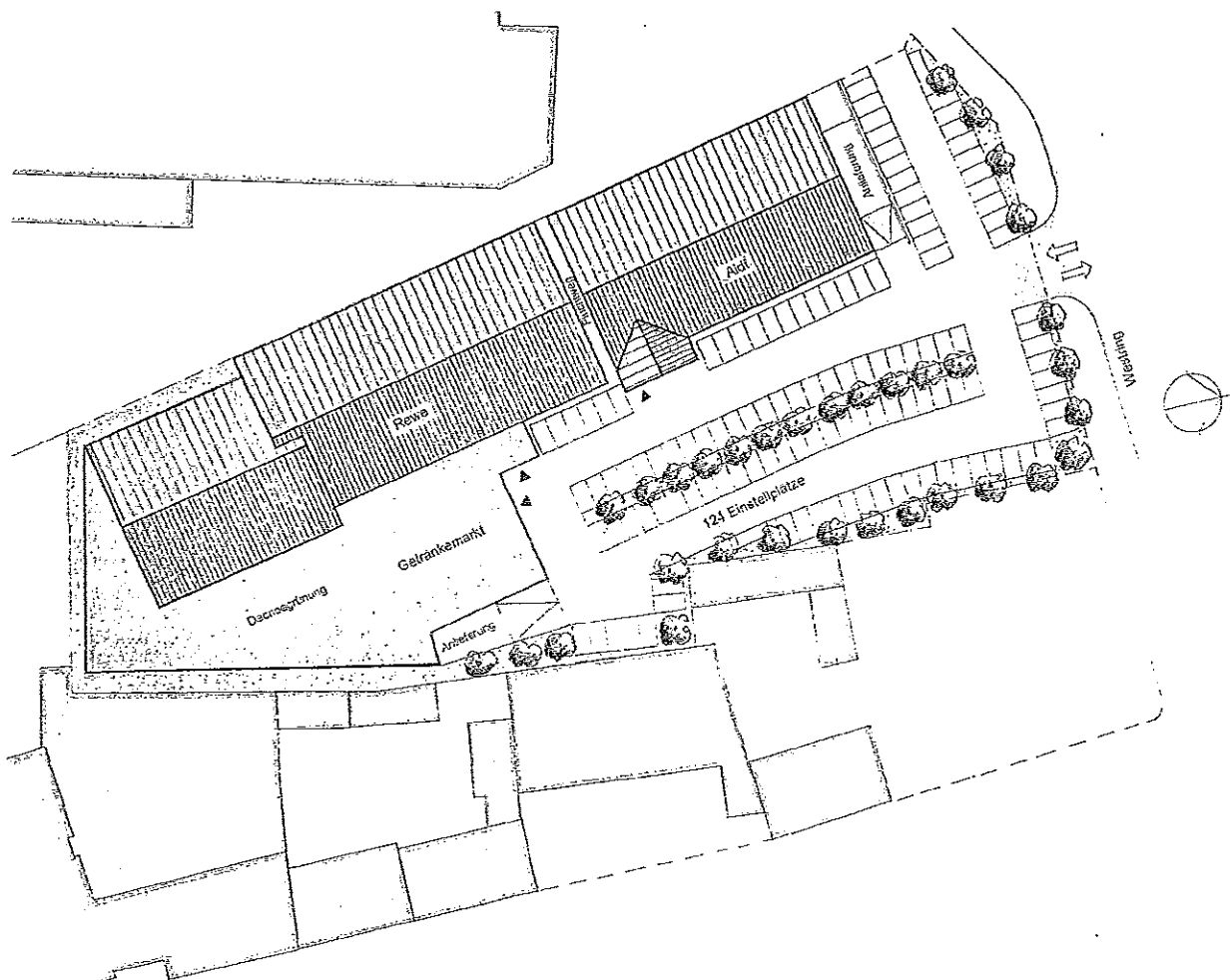
4 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist, nach der Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung, die Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgungsmarktes mit Getränkemarkt, eines Lebensmittel-Discountmarktes und eines Textil-Discountmarktes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, für das konkrete 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.

Städtebaulicher Vorentwurf

Verkleinerung aus M 1 : 500



5 Planinhalt und Festsetzungen nach BauGB und HBO

5.1 Bebauung

Auf der ca. 8.795 m² großen Grundstücksfläche wird ein Rewe-Lebensmittelvollversorgungsmarkt als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach (Dachneigung 22°, Traufhöhe ca. 5,00 m) und einem extensiv begrünten Flachdach (Traufhöhe ca. 5,00 m) vorgesehen. Der Rewe-Vollsortiment-Markt mit integriertem Getränkemarkt hat eine Grundfläche von ca. 3.300 m², die Verkaufsfläche liegt bei max. 2.800 m² zuzüglich Nebenräume. Max. 500 m² der Verkaufsfläche des Rewe-Vollsortiment-Marktes dürfen auch für einen Textil-Discountmarkt genutzt werden.

In einem weiteren Gebäude wird ein Aldi-Discount-Markt mit einer Grundfläche von 1.100 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² zuzüglich der erforderlichen Nebenräume vorgesehen. Das eingeschossige Gebäude ist mit einem Satteldach ausgestattet (Dachneigung 22°) und hat einer Traufhöhe von ca. 4,50 m.

Die gemeinsame Andienung des Rewe-Marktes, des Textildiscounters und des Getränkemarktes erfolgt vom Parkplatz aus über eine Rampe an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Andienung des Aldi-Marktes ist auf der dem *Westring* zugewandten Giebelseite des Gebäudes vorgesehen.

Als maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird 0,6 zugelassen. Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der GRZ durch die Flächen der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Aufgrund der Größenordnung der Verkaufsflächen (ca. 3.550 m²) werden die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vom *Westring* aus, der im Nordosten an die *Holländische Straße* (nur Rechtsabbiegen möglich) und im Südwesten an die *Wolfhager Straße* (alle Abbiegemöglichkeiten) angebunden ist.

Die Märkte werden vom *Westring* aus über einen Parkplatz mit einer mind. 10 m breiten Zufahrt erschlossen. Die Fahrgassen sind mind. 6,00 m breit. Insgesamt werden höchstens 125 ebenerdige Stellplätze errichtet, wovon zwei behindertengerechte Stellplätze sind. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel werden eingehalten. Die Stellplätze sind mit 5,00 m Länge vorgesehen, wovon 4,50 m als befestigte Stellfläche und 0,50 m als Grünfläche (Überhang) ausgeführt werden. Entsprechend den Empfehlungen des durchgeführten Bodengutachtens¹ werden aufgrund vorhandener Bodenverunreinigungen die Stellflächen und Erschließungsflächen vollversiegelt.

Die Parkplatzzufahrt und die Stellplatzanlage sind private Erschließungsflächen.

Die Herstellung der Zufahrt bzw. der Überfahrt über den öffentlichen Gehweg erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel. Ein möglicher Flächenbedarf bzw. mögliche Veränderungen im Straßenraum des *Westringes* aufgrund der im Masterplan Rothenditmold / Hauptbahnhof vorgeschlagenen Anlage einer Wendeschleife Tram (vgl. Pkt. 3 dieser Begründung), wird nicht berücksichtigt. Zum einen sind im Geltungsbereich keine Flächenreserven vorhanden und zum anderen liegen für die Wendeschleife keine konkreten Planungen vor.

5.3 Ver- und Entsorgung

Im *Westring* sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden; das SO-Gebiet wird entsprechend angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren. Die innere Erschließung des Gebietes entwässert zum *Westring*.

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

¹ Erd- und Grundbaulaboratorium Gerhard Kratzenberg Beratender Ingenieur VBI; Orientierende Untersuchung auf Schadstoffbelastungen; Ergebnisdokumentation, Erstbewertung, Gefährdungsabschätzung und abfallrechtliche Empfehlung, Bericht vom 09.10.2002

5.4 Anlagen zur Energiegewinnung und Einsatz von Brennstoffen

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

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Geltungsbereich für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die dem jeweils aktuellen Stand der Technik genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

5.5 Grünordnung

Als grünordnerische und naturschutzrelevante Festsetzung wird die Herstellung von Grünflächen sowie die Begrünung des geplanten Flachdaches des Getränke-Marktes und einer Teilfläche der Aldi-Gebäudefassade vorgegeben.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, je vier Stellplätze einen großkronigen Laubbaumhochstamm in einer unbefestigten, mindestens 4 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, können umgesetzt werden.

Die Grünflächen und Baumscheiben sollen aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen entsprechend der Empfehlungen des vorgenannten Bodengutachtens bzw. des Umweltberichtes hergestellt werden.

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

Pflanzlisten

Laubbäume / Laubsträucher

Zwecks innerer Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen auf versiegelten Flächen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb und am Rande der Stellplätze die Pflanzung von Laubbäumen vorgegeben.

Die Baumart ist aus den nachfolgend genannten Arten auszuwählen (Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior* 'Geessink', Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk', Spitz-Ahorn - *Acer platanoides* 'Cleveland', Säulen-Eiche - *Quercus robur* 'Fastigiata Koster', Spiegelrinden-Kirsche - *Prunus Schmittii*). Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je Laubbaumhochstamm wird entsprechend der Stellplatzsatzung eine vegetationsfähige, mind. 4 m² große Baumscheibe vorgesehen, die entsprechend der Empfehlungen des Bodengutachtens herzustellen ist. Alternativ können anstelle eines Baumes auch 10 m Laubsträucher der nachfolgenden Arten (Feldahorn - *Acer campestre*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Liguster - *Ligustrum vulgare*) gepflanzt werden.

Kletterpflanzen (für Fassadenbegrünung)

Zur Verbesserung der Gebäudeoptik wie auch als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Bepflanzung von fensterlosen Fassadenteilen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches festgesetzt. Als Pflanzenart kann aus den nachfolgenden Arten ausgewählt werden: Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia* oder *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii", Efeu - *Hedera helix*.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5.7 Grenzbebauung / Unterschreitung Mindestabstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Bebauung der Nachbargrenzen entsprechend der beabsichtigten Grundstücksnutzung. Der geplanten Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurde vonseiten des Nachbarn / Grundstückseigentümers schriftlich zugestimmt. Der aus städtebaulichen Gründen gemäß HBO § 6 Abs. 5 einzuhaltenen Mindestabstand von 3 m wird an der Südseite des Geltungsbereiches unterschritten (angrenzende Nutzung ist ein tieferliegendes Parkdeck).

Die Unterschreitung des Mindestabstandes steht in Einklang mit § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und berücksichtigt somit u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

6 Hinweise

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise zu Boden / Wasser, Immissionen, Baudenkmale und Bombenabwurfgebiet richten sich an den Vorhabenträger; sie verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen sowie auf die Empfehlungen des durchgeführten Baugrundgutachtens² und Lärmgutachtens³, die beim Bauen zu berücksichtigen sind.

7 Eingriffsregelung gemäß §§ 1, 1a BauGB und §§ 8, 8a BNatSchG

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der Bauleitplanung auch umweltschützende Belange und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, die im folgenden behandelt werden. Wie bereits unter Pkt. 3 aufgeführt, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und ein Umweltbericht (vgl. Pkt. 8) erstellt. In der nachfolgenden Eingriffsbeschreibung und Bewertung wurden die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes eingearbeitet.

7.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Boden / Wasser

Die Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind aufgrund der gewerblichen Nutzungen zu annähernd hundert Prozent überbaut bzw. versiegelt. Gewachsener Oberboden / Mutterboden existiert im Planungsgebiet nicht, überwiegend handelt es sich um Auffüllböden unterschiedlichster Zusammensetzung (u.a. Schlacken, Bauschutt). Die zur Zeit noch auf den Grundstücken stehenden Gebäude und Hallen werden abgebrochen und die Lager-/Stell- und sonstigen Flächen entsiegelt.

Etwa 4.545 m² des Grundstückes werden mit Gebäuden neu überbaut, wovon ca. 1.400 m² Dachfläche begrünt sind. Ca. 3.400 m² Fläche werden für Stellplätze und Erschließungsfläche versiegelt. Die übrigen Bereiche (ca. 850 m²) werden als Grünflächen hergestellt.

Auf Grundlage der im Geltungsbereich durchgeführten Baugrunduntersuchung² lässt sich zusammenfassend feststellen, dass im Rahmen der Erstbewertung in Teilbereichen des Geltungsbereichs Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe in Konzentrationen festgestellt wurden, die eine Einstufung der Böden teilweise in die LAGA Zuordnungsklasse Z 2 notwendig machen.

Die in den Böden festgestellten Schadstoffkonzentrationen begründen die Notwendigkeit, Erdaushub (der bei Erdarbeiten bewegt wird) der geregelten Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Das Gutachten empfiehlt, die nicht überbauten Freiflächen von der Erdaushubsohle bis zur Unterkante des Freiflächen- bzw. Verkehrsflächenaufbaus durch eine Lehmbodenversiegelung abzudecken. Die Dicke der Versiegelung darf dabei 0,35 m nicht unterschreiten. Unter völlig versiegelten oder asphaltierten Flächen ist eine derartige Versiegelung nicht notwendig.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung stellt sich die geplante Überbauung und Versiegelung nicht als Beeinträchtigung, sondern als positive „quasi“ Sicherungsmaßnahme dar. Die Versiegelung verhindert, dass die vorhandenen Schadstoffe mobilisiert und von Pflanzen, Tieren oder Menschen aufgenommen werden oder in den Untergrund bzw. in das Grundwasser gelangen.

Aufgrund der angetroffenen Untergrundsituation (geringe Durchlässigkeit, hohe Überdeckung, Grundwasserspiegel in Tiefen > 10 m) ist eine Grundwassergefährdung – laut Untersuchungsbericht – im Bereich der überplanten Grundstücke nicht zu erwarten.

² Erd- und Grundbaulaboratorium Gerhard Kratzenberg Beratender Ingenieur VBI; a.a.O.

³ Sachverständigenbüro Dipl. Ing. K.-H. Barthel, Kassel, in Gutachten Nr. 231003.2 vom 08.12.2003, Lärm-Immissionen infolge eines Nahversorgungszentrums, Objekt 34127 Kassel Westring 40 im Auftrag part AG

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung (500 m östlich) fließt die Ahna.

Lokalklima/Luft

Das Vorhaben stellt keine Beeinträchtigung der klimatischen Situation dar, sondern eine Verbesserung. Durch den Abriss der dichten kompakten Bebauung und das Einbringen von Grünstrukturen wird eine klimatische Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen von bis zu 600 Kfz täglich im Bereich des Nahversorgungszentrums und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung durch Abgase ist aufgrund der örtlichen Situation (Gewerbegebiet) und der Vorbelastung (40.000 Kfz / 24 Std.) zu vernachlässigen.

Das Planungsgebiet weist heute – laut Klimauntersuchung⁴ - starke Überwärmungstendenzen und eine eingeschränkte Durchlüftung auf. Der hohe Versiegelungsgrad und die Art der Bebauung führen zu einer Reduzierung / Verzögerung der nächtlichen Abkühlung. Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine sehr hohe Überwärmung, gekoppelt an mittlere bis hohe lufthygienische Belastungen.

Mensch

Ziel des Vorhabens ist es, durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe die Nahversorgung in der Nordstadt zu sichern und zu stärken. Die Wohnqualität in dem östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Mischgebiet ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der *Holländischen Straße* mit einem Kfz-Aufkommen von ca. 40.000 Kfz / 24 Std. und einem Dauerschallpegel von 72 dB (A) als gering zu bewerten.

Aufgrund der örtlichen Situation beschränkt sich die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben für die Menschen im wesentlichen auf den Verkehr, der durch Anlieferung und durch Kunden verursacht wird.

Nach den Ergebnissen des für den Geltungsbereich durchgeführten Lärmgutachtens⁵ wird der Immissions-Richtwert nach TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) durch das geplante Nahversorgungszentrum eingehalten. Im Sachverständigen Gutachten wird weiterhin ausgeführt, dass bei Straßenverkehrsmessungen im Rahmen eines anderen Projektes in der *Holländischen Straße* ein äquivalenter Dauerschallpegel von 72 dB(A) gemessen wurde. Das würde bedeuten, dass aufgrund der Baulücken und der vereinzelt nur eingeschossigen Bebauung zwischen *Holländischer Straße* und Geltungsbereich die Verlärmung von der *Holländischen Straße* in das Gebiet hinein größer ist, als der im Geltungsbereich zu erwartende Lärm durch das Nahversorgungszentrum.

Das Gutachten kommt bezüglich der geplanten Kälteanlage im Bereich des Getränkemarktes zu dem Ergebnis, dass diese soweit zu dämmen ist, dass sie unter Berücksichtigung des Raumwinkelmaßes noch ca. 35 dB(A) abstrahlt, damit am Aufpunkt ein Immissionspegel von 45 dB(A) (Nachtwert) eingehalten werden kann. Gegebenenfalls ist sie einzuhausen.

Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt lt. Landschaftsplan innerhalb des Landschaftsraumes "Siedlungsgebiet Nordstadt/Wesertor". Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Wie bereits beschrieben ist der Geltungsbereich fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Als unbefestigte Fläche befindet sich parallel zum öffentlichen Gehweg des *Westringes* eine ca. 30 m² große Gehölzfläche, bestehend aus bis zu 1,80 m hohen Laubsträuchern (Heckenkirsche) und Nadelgehölzen (Zwergkiefern). Außerhalb des Geltungsbereiches steht im Straßenraum des *Westringes* eine alte Laubbaum-Allee (§ 15 d Biotop), in die durch das Vorhaben jedoch nicht eingegriffen wird.

Die Planung ist aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes nicht als Beeinträchtigung, sondern als Verbesserung der Bestandssituation zu werten, da neue Biotopstrukturen in einen bisher fast vollständig überbauten Bereich eingebracht werden (Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern, Anlage von Grünflächen, begrünte Dach- und Fassadenflächen).

⁴ *Klimauntersuchung des Zweckverband Raum Kassel; TARAXACUM in Kooperation mit der Arbeitsgruppe Klima/Luft der Gesamthochschule Kassel; Kassel, 1999*

⁵ *Sachverständigenbüro Dipl. Ing. K.-H. Barthel, Kassel, a.a.O.*

Stadtbild / Naherholung

Das Stadtbild im Bereich zwischen *Wolfhager Straße* und *Holländischer Straße* wird wesentlich geprägt von Werkhallen, Schallschutzwänden, eingeschossigen Flachdachbauten und Baulücken. Trotz der schönen alten Ahorn-Allee im *Westring* ist das Straßen- bzw. Stadtbild geprägt durch eine inhomogene Struktur.

Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist durch die geplante Bebauung nicht festzustellen. Die Gestaltung und Begründung der Fassaden und des Flachdaches sowie die Anlage von Grün- und Gehölzflächen wirkt sich positiv auf die Freiflächenstruktur und das Stadtbild aus.

7.2 Ermittlung der Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Boden / Wasser

Die in den Böden festgestellten Schadstoffkonzentrationen begründen die Notwendigkeit, Erdaushub (der bei Erdarbeiten bewegt wird) der geregelten Verwertung / Entsorgung zuzuführen und die nicht überbauten Freiflächen zu versiegeln bzw. von der Erdaushubsohle bis zur Unterkante des Freiflächenaufbaus durch eine Lehm Bodenversiegelung abzudecken.

Auf diese Weise wird einerseits der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen, andererseits wird die Infiltration von Niederschlagswässern in die schadstoffbelasteten Bodenpartien verhindert. Die planerisch grundsätzlich positiv zu bewertende Versickerung von Niederschlagswasser muss im Planungsgebiet aufgrund der festgestellten Bodenbelastung unterbunden werden.

Aus kleinklimatischen und gestalterischen Gründen ist die Pflanzung von 33 Laubbäumen vorgesehen. Aufgrund der festgestellten Bodenbelastung ist hier eine entsprechende Untergrundvorbereitung und Gestaltung notwendig, um auch in diesen Bereichen eine Infiltration von Niederschlagswässern in die schadstoffbelasteten Bodenpartien so gering wie möglich zu halten.

Im Bebauungsplan ist die Beachtung der Empfehlungen des Baugrundgutachten als Hinweis aufgenommen. Bei Berücksichtigung der empfohlenen Sicherheitsmaßnahmen (keine Zwischenlagerung / Wiederverwendung der Böden auf der Baustelle, Entsorgung der Böden bei einem autorisierten Verwertungs-/ Entsorgungsbetrieb, Versiegelung oder Überbauung der Grundstücksflächen), ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes 'Boden/Wasser' zu erwarten.

Die geplanten Maßnahmen stellen aufgrund der neu angelegten Grünflächen in einer realen Größe von 850 m² eine Verbesserung der gegenwärtigen Bestandsituation dar.

Lokalklima/Luft

Die geplante Überbauung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,6 und die Stellung der Gebäude als Grenzbebauung entlang der bereits existierenden Lärmschutzwand (westliche Grundstücksgrenze) ermöglicht auf den verbleibenden Freiflächen eine gute Luftzirkulation.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass mindestens 450 m² der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen angelegt werden. Im Freiflächenplan zum Bauantrag sind es tatsächlich 850 m². Neben der Pflanzung von 33 schattenspendenden Laubbäumen ist in Teilbereichen Fassadenbegrünung und in größerem Umfang eine Dachbegrünung (ca. 1.400 m²) vorgesehen. Durch Laubbäume und Grünflächen in der Stadt wird der Überwärmung entgegen gewirkt, unterschiedliche Oberflächentemperaturen führen zu Luftzirkulationen. Die grünordnerischen Maßnahmen stellen eine wesentliche Verbesserung der Bestandssituation dar.

Mensch

Durch die Bündelung von drei sich ergänzenden Märkten mit einem gemeinsamen Stellplatzangebot wird das Verkehrsaufkommen und der Parksuchverkehr gering gehalten.

Als immissionsmindernde Maßnahme könnten die Stellplätze, die in relativer Nähe zur Wohnbebauung liegen, zumindest teilweise als Mitarbeiter-Stellplätze ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine mehrfach wechselnde Nutzung der Stellplätze vermieden.

Für Anwohner und Kunden ist die Verbesserung der Versorgung und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet als positiv zu bewerten.

Die Gestaltung der Stellplätze mit Grünflächen und 33 Laubbäumen wirkt sich auf die Freiflächenstruktur, das Klima und das Stadtbild und damit auch auf die Wahrnehmung der Anwohner und Kunden positiv aus.

Arten und Lebensräume

Die Standortwahl bei der Ausweisung und Errichtung der Märkte ist flächen- und ressourcenschonend und somit eine Eingriffsvermeidung.

Als Minimierung und Ausgleich des Eingriffs sind zu werten: Neuanlage von 850 m² Grünfläche, Pflanzung von 33 standortgerechten Laubbäumen, Fassadenbegrünung auf 30 laufenden Metern und eine Dachbegrünung von ca. 1.400 m².

Falls im Zuge der Abriss – bzw. Bauarbeiten in die vorhandene ca. 30 m² große Gehölzfläche eingegriffen werden muss, wird diese Fläche als Grünfläche mit Laubgehölzen entsprechend der vorgenannten Pflanzlisten wieder hergestellt.

Die geplanten Grünstrukturen erweitern das Netz der Gehölzstrukturen entlang des *Westrings* und der Bahnleise bis in das Quartier herein.

Die Bäume der alten Ahorn-Allee im *Westring* sind während der Bau- und Abrissarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Schädigungen des Wurzelraumes und des Stammbereichs durch Baufahrzeuge fachgerecht zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Stadtbild / Naherholung

Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen des Nahversorgungszentrums mit Dach- und Fassadenbegrünung sowie mit Grünflächen und Laubbäumen wirkt sich positiv auf das Stadtbild sowie auf die Wahrnehmung der Nutzer aus.

7.3 Flächenbilanzierung

Bei der Flächenbilanzierung wurden die realen Maße der Überbauung, Begrünung etc. gemäß der Ausführungsplanung (Freiflächenplan zum Bauantrag) verwendet, um den realen Eingriff darzustellen.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
10.510 Überbauung/Versiegelung	3	8.760	6.545	26.280	19.635
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	19	-	1.400	-	26.600
10.743 Fassadenbegrünung (30 m)	13	-	(x 0,5 m = 15)	-	195
09.160 Verkehrsgrün, artenarm	13	30	-	390	-
11.221 Grünfläche	14	-	850	-	11.900
04.100 Laubbäume	31	-	(33 x 5 = 165)	-	5.115
Summe		8.795	8.795	26.670	63.445
Biotopwertdifferenz:					+ 36.775

Bei REI 0,32 € ergibt sich ein rechnerisches Plus von € 11.768,00 für das SO-Gebiet.

8 Umweltbericht⁶

8.1 Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. V/49 Sondergebiet Einzelhandel *Westring* 40-44“ sieht in Kassel-Nord, ein Nahversorgungszentrum (Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt mit Getränkemarkt, Lebensmittel-Discountmarkt und Textil-Discountmarkt) vor. Der Vorhabenträger ist die *part AG* aus Bad Gandersheim.

Durch die vorgenannten Einzelhandelsbetriebe soll die Nahversorgung in der Nordstadt gesichert und gestärkt werden. Die Versorgungssituation hat sich in diesem Bereich der Nordstadt in der kürzeren Vergangenheit wesentlich verschlechtert. Eine Verbesserung der Situation ist dringlich und wird durch

⁶ Erstellt durch: Ingenieurbüro Müller-Peter, Grüne Straße 10, 34212 Melsungen, Tel. 05661-9290040

die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums erreicht. Das Vorhaben entspricht den Aussagen des Kommunalen Entwicklungsplanes (KEP) Zentren, in welchem u.a. der Bereich *Holländische Straße / Westring* als "Schwerpunkt für die Einzelhandelsversorgung im Verbandgebiet" dargestellt ist. Geplant ist im Stadtteil Nord die Neuausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 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. VI/49 „Sondergebiet Einzelhandel *Westring 40-44*“ werden für das Sondergebiet Einzelhandel die unteren Schwellenwerte (1.200 m² bis < 5.000 m² Geschossfläche, vgl. Anlage 1 zum UVP, Pkt. 18.6) erreicht, so dass hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) erforderlich wird.

8.2 Merkmale des Vorhabens

Vorhabensbeschreibung und Größe des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken *Westring* Nr. 40 – 44 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Rewe) mit integriertem Getränkemarkt, eines Textildiscounters und eines Lebensmitteldiscounters (Aldi-Markt). Die Gebäude sollen entsprechend der städtebaulichen Situation baulich in die Umgebung sowie in die vorhandene Nutzungsstruktur eingegliedert werden.

Der im südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich geplante Rewe-Markt mit integriertem Getränkemarkt und Textildiscounter wird als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach (Dachneigung 22°, Traufhöhe ca. 5,00 m) und einem extensiv begrünten Flachdach (Traufhöhe ca. 5,00 m) vorgesehen. Der Rewe-Markt mit integriertem Getränkemarkt und Textildiscounter hat eine Grundfläche von ca. 3.300 m², die Verkaufsfläche liegt bei max. 2.800 m² zzgl. der notwendigen Nebenflächen. Die für das Sortiment *Textil* zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 500 m² begrenzt.

Der Aldi-Markt wird im nordwestlichen Grundstücksbereich angeordnet. Das mit einem Satteldach ausgestattete Gebäude (Dachneigung 22°, Traufhöhe ca. 4,50 m) ist eingeschossig und hat eine Grundfläche von ca. 1.100 m² sowie eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² zuzüglich der erforderlichen Nebenräume.

Die gemeinsame Andienung des Rewe-Marktes, des Getränkemarktes und des Textildiscounters erfolgt vom Parkplatz aus über eine Rampe an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Andienung des Aldi-Marktes erfolgt vom Parkplatz aus über eine Rampe. Insgesamt sind höchstens 125 Pkw-Stellplätze für das Nahversorgungszentrum vorgesehen.

8.3 Standort des Vorhabens

Das Vorhaben liegt im Kasseler Stadtteil Nord. Das Quartier, das durch die *Holländische Straße* im Osten, dem *Westring* im Norden und die *Wolfhager Straße* im Westen und Süden gebildet wird, ist im nordwestlichen Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier werden ausgedehnte Flächen von einem großen Gewerbebetrieb genutzt. Der südliche Teil des Quartiers sowie ein schmaler Streifen entlang der *Holländischen Straße* ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Bestehende Nutzung des Gebietes

Derzeit werden die Grundstücke im Geltungsbereich noch von einem Holzgroßhandel und einem Vertrieb für Autoschonbezüge und Sitzfelle in Anspruch genommen. Die Grundstücke (Flurstück Nr. 27/4, 32/36 und 32/43) umfassen insgesamt ca. 8.795 m², wovon ca. 3.780 m² mit Gebäuden überstellt sind; die restlichen Freiflächen sind fast vollständig versiegelt.

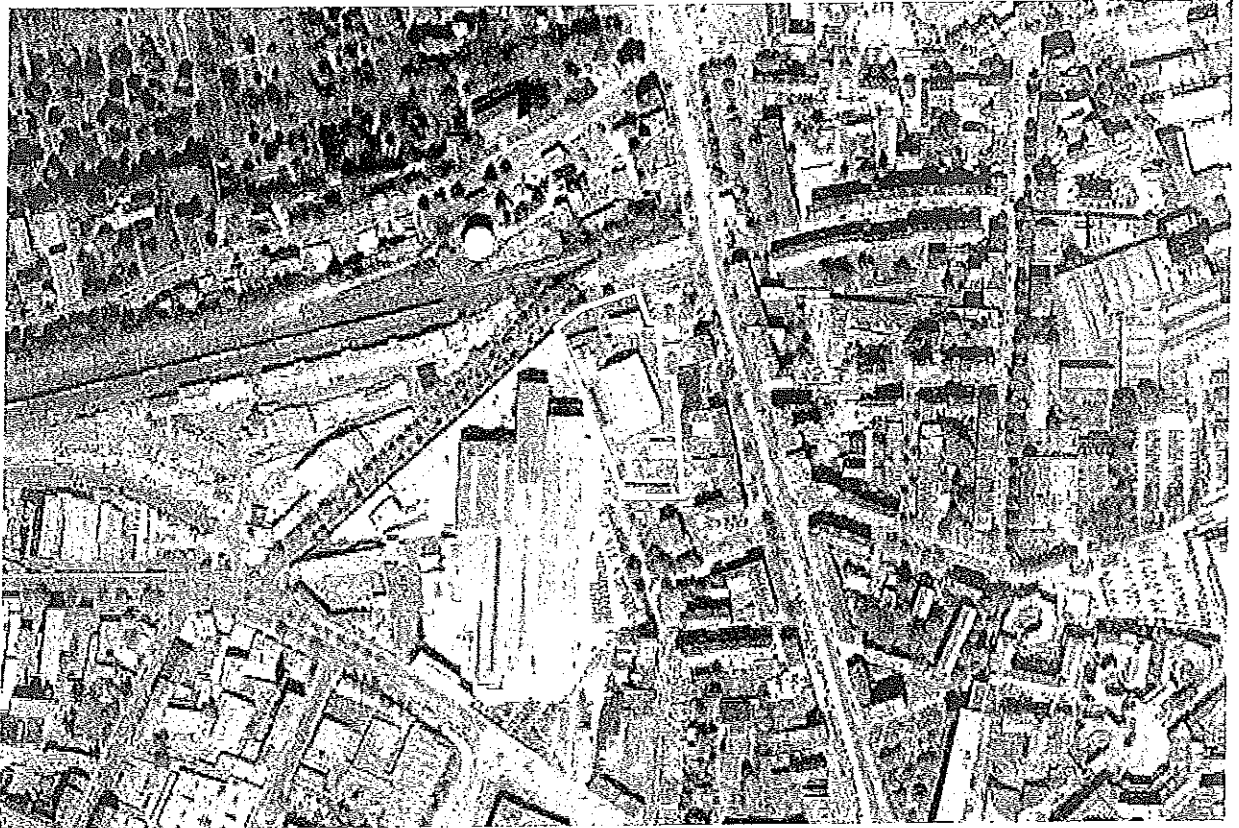


Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich

In direkter Nachbarschaft befinden sich Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie entlang der *Holländischen Straße* Einzelhandelsbetriebe und in den Obergeschossen Wohnungen. Die Bebauung im Nahbereich ist in Art und Maß heterogen, die Gebäude sind überwiegend vier- bis fünfgeschossig, vereinzelt auch nur eingeschossig.

8.4 Konfliktanalyse

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

BODEN UND WASSER

Aufgrund der gegebenen örtlichen Situation werden die Schutzgüter Boden und Wasser in diesem Kapitel gemeinsam behandelt. Aufgrund der Kenntnisse über die Geschichte des Ortes und bestehender Verdachtsmomente bezüglich möglicher Altablagerungen wurde 2002 vom Vorhabensträger part AG eine orientierende Untersuchung des Grundstücks auf Schadstoffbelastungen in Auftrag gegeben und durchgeführt.⁷

Boden und Geologie

Die geologische Situation der Stadt Kassel wird durch ihre Lage am Nordrand der Niederhessischen Tertiärsenke geprägt. Die dominierenden Gesteinseinheiten werden von den Ton-/ Schluffgesteinen des Oberen Buntsandsteines (Röt) sowie den Kalksteinen des unteren Muschelkalkes gebildet. Tektonisch ist die geologische Situation durch den sogenannten Kasseler Graben gestört, der die Stadt Kassel in annähernd West-Ost- Richtung durchzieht. Dabei verläuft die Grabenachse etwa entlang der Linie Königstor-Friedrichsplatz. Sowohl am Nord- als auch am Südrand des Kasseler Grabens befinden sich zahlreiche grabenparallel verlaufende Längsstörungen, an denen es zu den grabentypischen Absenkungen gekommen ist. Aufgrund der Graben- und Schollenbildung sind die Sedimentgesteine des Oberen Buntsandsteines (Röt) sowie Unteren Muschelkalkes stark lagerungsgestört. Dementsprechend werden der nördliche und südliche Grabenrand vielfach durch die Kalksteine des Unteren Muschelkalkes gebildet, während im Grabenzentrum die Ton-/ Schluffgesteine des Röt vorherrschen.

⁷ Erd- und Grundbaulaboratorium Gerhard Kratzenberg Beratender Ingenieur VBI; a.a.O.

Die überplanten Grundstücke befinden sich rund einen Kilometer nördlich vom Nordrand des Kasseler Grabens. Die Liegendschichten werden durch die Ton-/ Schluffgesteine des Röt gebildet. Die Röt oberfläche ist von unterschiedlich mächtigen Löss-/Lösslehmböden aus Schluff und Feinsand abgedeckt. Häufig liegt zwischen der Lössabdeckung und der Röt oberfläche die sogenannte „Schottersohle“.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung (500 m östlich) fließt die Ahna.

Grundwasser

Über die Grundwassersituation liegen –aufgrund der durchgeführten Bohrungen⁸– konkrete grundstücksbezogenen Daten vor. Die Bohrsondierungen haben kein Grundwasser angetroffen und es hat sich in den für mehrere Stunden offen gelassenen Bohrsondierlöchern auch kein Grundwasser nachträglich angesammelt. Selbst auf der Oberfläche des Röt, die in einer der Bohrsondierungen angetroffen wurde, sind keine Hinweise auf die Existenz eines oberen Grundwasserstockwerkes festgestellt worden. Darüber hinaus sind in den Auffüllböden trotz Abteufung der Bohrsondierungen während einer niederschlagsreichen Witterungsperiode, keine zirkulierende Infiltrationswässer bzw. schwebenden Grundwasserhorizonte aufgetreten.

Auch die südlich stehenden maschinellen Baugrundbohrungen waren, mit Ausnahme von zwei Bohrungen, in denen Schichtwasser angetroffen wurde, bohraktuell grundwasserlos. Die beiden o.g. Bohrungen wurden zur Beobachtung der Niveauänderungen des Schichtwassers mit Peilrohren ausgebaut. Die darin gemessenen Wasserspiegel lagen auf den maximalen Niveaus 154,07 m NN in der Bohrung B 1 und 152,16 m in der Bohrung B 5. Demzufolge wurde zwar der Lösslehm, nicht jedoch die anthropogene Auffüllung bespannt.

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Die Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind aufgrund der gewerblichen Nutzungen zu annähernd hundert Prozent überbaut und versiegelt. Gewachsener Oberboden / Mutterboden existiert im Planungsgebiet nicht. Erfahrungsgemäß handelt es sich bei den Böden in diesem innerstädtischen Bereich um anthropogene Auffüllungen unterschiedlichster Herkunft und Zusammensetzung.

Eignung u. Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Die im o.g. Untersuchungsbericht durchgeführte Gefährdungsabschätzung kann hier nur in stark verkürzter Form als Zusammenfassung der Ergebnisse wiedergegeben werden.

Aufgrund der Bohrergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass sich der geschlossene Grundwasserspiegel in Tiefen > 10 m befindet und somit die Mächtigkeit der unbelasteten Grundwasserüberdeckung groß ist. Darüber hinaus wird die Durchlässigkeit des Lösslehms in der Literatur mit einer Größenordnung von 10^{-7} m/s angegeben. Eine ebenfalls geringe Durchlässigkeit weisen auch die darunter liegenden Ton-Schluffgesteine des Röt auf.

Aufgrund dieser Einstufungen ist eine Grundwassergefährdung – laut Untersuchungsbericht – im Bereich der überplanten Grundstücke nicht zu erwarten.

Bestehende Vorbelastungen

Es handelt sich – laut der Untersuchungsergebnisse – bei dem anstehenden Boden im Geltungsbereich um Auffüllböden unterschiedlicher Mächtigkeit (Schwankungen zwischen 1,5 m - 3,5 m) und Zusammensetzung. Neben Basaltsteinschotter und –splitt, Kalksteinsplitt sowie Lehm- oder Kiesböden mit beigemengten Asche- und Schlackeanteilen wurde Bauschutt (höchstwahrscheinlich Trümmerschutt aus dem zweiten Weltkrieg) als Auffüllboden festgestellt. Die Materialien sind als Geländeauffüllung in heterogener Folge auf den Grundstücken eingebaut.

Die festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich unterschiedlich stark. Detaillierte Ausführungen hierzu enthält der Untersuchungsbericht, auf den an dieser Stelle nochmals verwiesen werden soll. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Rahmen der Erstbewertung in Teilbereichen des Geltungsbereichs Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe in Konzentrationen festgestellt wurden, die eine Einstufung der Böden in die LAGA Zuordnungsklasse Z 2 notwendig machen. Sowohl die Schwermetalle als auch die polycyclischen aromatischen Kohlenwas-

⁸ Erd- und Grundbaulaboratorium Gerhard Kratzenberg Beratender Ingenieur VBI; a.a.O.

serstoffe weisen einen -in der Regel- geringe Mobilität auf. Für die Schwermetalle ist dies durch die Eluatuntersuchung, selbst bei den hohen Bleikonzentrationen nachgewiesen.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Geplant ist nach aktuellem Planungsstand der Abbruch der Gebäude und die Entsiegelung des Grundstücks. Gemäß Bebauungsplanfestsetzungen können 60% des Geltungsbereichs überbaut werden. Die übrigen Flächen werden als Stellplatz- und Freiflächen genutzt. Im Zuge der Erdaushubarbeiten werden die festgestellten belasteten Böden stellenweise bis zur Tiefe von 1,5 m unter OK Gelände ausgeschachtet. Die übrigen belasteten Böden können aus der Sicht des Bodengutachtens aufgrund der festgestellten Immobilität der Schadstoffe im Untergrund verbleiben.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung (Schadstoffbelastung des aufgeschütteten Bodens) stellt sich die geplante Überbauung und Versiegelung nicht als Beeinträchtigung, sondern als positive „quasi“ Sicherungsmaßnahme dar. Die Versiegelung verhindert, dass die vorhandenen Schadstoffe mobilisiert und von Pflanzen, Tieren oder Menschen aufgenommen werden, bzw. tiefer in den Untergrund gelangen.

Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die in den Böden festgestellten Schadstoffkonzentrationen begründen die Notwendigkeit, Erdaushub (der bei Erdarbeiten bewegt wird) der geregelten Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Entsprechend der Empfehlungen des Fachgutachtens ist auf eine Zwischenlagerung der Böden zu verzichten und die Verwertung/Entsorgung bei einem autorisierten Verwertungs- / Entsorgungsbetrieb vorgesehen.

Das Gutachten empfiehlt, die nicht überbauten Freiflächen von der Erdaushubsohle bis zur Unterkante des Freiflächenaufbaus durch eine Lehm Bodenversiegelung abzudecken. Die Dicke der Versiegelung darf dabei 0,35 m nicht unterschreiten. Für die Versiegelungsschicht darf nur verdichtungsfähiger und sortenreiner Lehm Boden verwendet werden. Dieser ist lagenweise unter optimaler Verdichtungsarbeit qualifiziert einzubauen. Unter völlig versiegelten oder asphaltierten Flächen ist eine derartige Versiegelung nicht notwendig.

Auf diese Weise wird – laut Untersuchungsbericht - einerseits der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen, andererseits wird die Infiltration von Niederschlagswässern in die schadstoffbelasteten Bodenpartien verhindert. Die planerisch grundsätzlich positiv zu bewertende Versickerung von Niederschlagswasser muss im Planungsgebiet aufgrund der festgestellten Bodenbelastung möglichst unterbunden werden.

Aus kleinklimatischen und gestalterischen Gründen ist die Pflanzung von 33 Laubbäumen vorgesehen ist. Aufgrund der festgestellten Bodenbelastung ist hier eine entsprechende Untergrundvorbereitung und Gestaltung notwendig, um auch in diesen Bereichen eine Infiltration von Niederschlagswässern in die schadstoffbelasteten Bodenpartien so gering wie möglich zu halten.

Empfohlen wird ein entsprechend tiefer Abtrag des anstehenden belasteten Auffüllbodens (je nach Baumart/ Wurzelverhalten 1,5 m und mehr) in den Bereichen der Baumstandorte. Die Grünflächen im Bereich der Pflanzscheiben sollten so gestaltet werden, dass hier lediglich das auftreffende Niederschlagswasser versickert.

Im Bereich der Pflanzstreifen ist außerdem zu berücksichtigen:

- Zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser (Versickerung) in den Pflanzflächen ist zu vermeiden. Die kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden: Der Pflanzstreifen könnte entweder etwas erhöht angelegt werden, um einerseits eine Verdichtung durch Befahrung, andererseits aber vor allem eine zusätzliche Infiltration von angestautem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen so gering wie möglich zu halten. Alternativ können andere Verfahren gewählt werden, um das Versickern von Oberflächenwasser im Bereich der Pflanzstreifen so gering wie möglich zu halten (entsprechende Neigung der Stellplatzflächen in Richtung Fahrbahn oder Einbau von entsprechenden Drainagen). Details müssen hier im Rahmen der Ausführungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.
- Auf ein Einbringen von Rohren zur gezielten Bewässerung des Wurzelbereichs ist zu verzichten.
- Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist auf eine übermäßige Wässerung zu verzichten. Es sollte regelmäßig nur soviel Wasser zugeführt werden, wie von der Pflanze aufgenommen werden kann, um eine Infiltration in den Untergrund möglichst gering zu halten.

Wenn alle im Gutachten empfohlenen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen (keine Zwischenlagerung / Wiederverwendung der Böden auf der Baustelle, Entsorgung der Böden bei einem autorisierten Verwertungs-/ Entsorgungsbetrieb, Versiegelung oder Überbauung der Grundstücksflächen) umgesetzt

werden, ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch das Vorhaben zu erwarten. Die geplanten Maßnahmen stellen aufgrund der lt. Festsetzung neu anzulegenden Grünflächen von mindestens 450 m² eine Verbesserung der gegenwärtigen Bestandsituation dar.

KLIMA- UND LUFTHYGIENE

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kassel zwischen *Holländischer Strasse* und *Wolffhager Straße*. Das gesamte Quartier ist geprägt durch großflächige gewerbliche Nutzung und ist demzufolge sehr stark versiegelt. Entlang der *Holländischen Straße* erstreckt sich eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

In der im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel durchgeführten Klimauntersuchung⁹ wird das Plangebiet der 2. und 3. Stufe der Überwärmungsgebiete 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.

Der nördlich des Geltungsbereichs liegende Hauptfriedhof hat aufgrund der Größe und des Baumbestandes eine wichtige positive Klimawirkung (aktives Frischluftentstehungsgebiet). Ebenfalls positiv wirkt sich die Laubbaum-Allee entlang der Straße *Westring* und der nördliche Grünzug, der sich auf der alten Bahntrasse entwickelt hat (Sonderklimate Gleiskörper) auf das Klima aus. Die Flächen sind in der Klimafunktionskarte als Flächen mit mittlerem Luftleitpotenzial gekennzeichnet.

Die *Holländische Straße* wirkt als Durchlüftungsbahn, d.h. dass sie zwar aufgrund des Verkehrs meist lufthygienisch belastet ist, aber aufgrund der strukturellen Gegebenheiten (Bebauungsstruktur, nutzungsbedingte Raufigkeit) insbesondere bei windstarken Wetterlagen eine Durchlüftung ermöglicht. Bezüglich der klimaökologischen Wertigkeit (Klimabewertungskarte) ist das Plangebiet im wesentlichen in die Stufe 8 eingeordnet. Diese Zone umfasst Bereiche mit (sehr) hoher Überwärmung, gekoppelt an mittlere bis hohe bioklimatisch-lufthygienische Belastungen.

Eignung u. Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Aufgrund der kumulierten Problemlage sollte laut Klimagutachten von Nachverdichtungen abgesehen bzw. deren Verträglichkeit geprüft werden; des weiteren sollten klimaökologische Sanierungsmaßnahmen (zur Überwärmungsminderung und Durchlüftungsförderung) angegangen werden. Die Durchlüftungsbahn *Holländische Straße* ist in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.

Die Eignung des konkreten Planungsgebietes ist als positiv zu beurteilen, da die bestehende klimatisch kritische Situation durch das Vorhaben positiv verändert wird (Rücknahme der dichten Bebauung, Schaffung von Grünflächen, Gehölzstrukturen, Dachbegrünung etc.).

Die Empfindlichkeit gegenüber möglicher Einwirkungen ist gering, da der Geltungsbereich inmitten eines Gewerbegebietes liegt und lediglich entlang der *Holländischen Straße* eine Mischnutzung angrenzt.

Bestehende Vorbelastungen

Die bestehenden strukturbedingten Vorbelastungen (Überwärmung durch hohe Versiegelung, fehlende Grünflächen, dichte kompakte Bauweise, schlechte Durchlüftung) wurde im Rahmen der vorangegangenen Beschreibung des derzeitigen Zustandes bereits herausgearbeitet. Verkehrsbedingte Immissions-situationen im Quartier können im wesentlichen auf das hohe Verkehrsaufkommen auf der *Holländischen Straße* und der *Wolffhager Straße* sowie die gewerbliche Nutzung zurückgeführt werden. Über das Verkehrsaufkommen in der Straße *Westring* liegen der Straßenverkehrsbehörde keine Zahlen vor.

Verkehrsaufkommen in Kfz pro 24 Stunden¹⁰

<i>Holländische Straße</i> (B 7 / B83)	ca. 40.000 Kfz /24 Std.
<i>Wolffhager Straße</i> (B 251)	ca. 22.000 Kfz /24 Std.

Die *Holländische Straße* gehört zu den innerstädtischen Straßen mit dem höchsten Kfz- Aufkommen. Aufgrund der im Bereich des geplanten Vorhabens bestehenden Baulücken und vereinzelt nur einge-

⁹ Klimauntersuchung des Zweckverband Raum Kassel; TARAXACUM in Kooperation mit der Arbeitsgruppe Klima/Luft der Gesamthochschule Kassel; Kassel, 1999

¹⁰ Mündliche Information der Straßenverkehrsbehörde, Stadt Kassel, Erhebung aus dem Jahre 1995.

schossigen Bebauung (*Holländische Strasse 40*) ist damit zu rechnen, dass hier ein Eintrag von Schadstoffen in den Geltungsbereich stattfindet.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Das Vorhaben stellt keine Beeinträchtigung der klimatischen Situation dar, sondern eine Verbesserung. Durch den Abriss der dichten kompakten Bebauung und das Einbringen von zahlreichen Grünstrukturen wird eine klimatische Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen von bis zu 600 Kfz täglich im Bereich des Nahversorgungszentrums und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung durch Abgase ist aufgrund der örtlichen Situation (Gewerbegebiet) und der Vorbelastung zu vernachlässigen. Die mögliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Obergeschossen der überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entlang der *Holländischen Straße* kann vernachlässigt werden, da Autoabgase überwiegend in Bodennähe anzutreffen sind.

Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die geplante Überbauung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,6 und die Stellung der Gebäude als Grenzbebauung entlang der bereits existierenden Lärmschutzwand (westliche Grundstücksgrenze) ermöglicht auf den verbleibenden Freiflächen eine gute Luftzirkulation.

Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht vor, dass mindestens 450 m² der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen angelegt werden. Neben der Pflanzung von 33 schattenspendenden Laubbäumen ist in Teilbereichen Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen. Durch Bäume und Grünflächen in der Stadt wird der Überwärmung entgegen gewirkt, unterschiedliche Oberflächentemperaturen führen zu Luftzirkulationen. Die grünordnerischen Maßnahmen stellen eine wesentliche Verbesserung der Bestandssituation dar.

MENSCH

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Das Quartier ist (wie bereits beschrieben) im nordwestlichen Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben dem Holzgroßhandel und einem Vertrieb für Autoschonbezüge prägen die ausgedehnten Hallen des westlich angrenzenden großflächigen Gewerbebetriebes inklusive die sie umgebenden Schallschutzwände die Ortssituation. Entlang der *Holländischen Straße* und südlich des Geltungsbereichs existiert eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen (Mischgebiet). Die Versorgungssituation in diesem Bereich der Nordstadt hat sich nicht zuletzt durch die Schließung des Aldi-Marktes (*Holländische Str. 49*) und des hawege /tegut... Marktes (*Holländische Str. 41*) wesentlich verschlechtert.

Grünflächen fehlen im Geltungsbereich. Die Laubbaum-Allee erhöht die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes im *Westring*. Im Bezug auf Grünflächen mit Erholungs- und Freizeitwert ist im unmittelbaren Umfeld lediglich der Hauptfriedhof zu nennen.

Eignung u. Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Aufgrund der vorhandenen guten Verkehrsinfrastruktur, der Lage und der vorhandenen Nutzungsmischung (Gewerbegebiet / Mischgebiet) ist die Empfindlichkeit gegenüber möglicher Einwirkungen durch das Vorhaben als gering einzustufen. Durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe soll die Nahversorgung in der Nordstadt gesichert und gestärkt werden. Eine Verbesserung der Situation ist dringend notwendig und wird durch die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums geschaffen.

Bestehende Vorbelastungen

Die Wohnqualität ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der *Holländischen Straße* mit einem Kfz Aufkommen von ca. 40.000 Kfz / 24 Std.¹¹ und einem Dauerschallpegel von 72 dB (A) als gering zu bewerten. Das bedeutet, die bestehende Vorbelastung ist relativ hoch.

¹¹ Mündliche Information der Straßenverkehrsbehörde, Stadt Kassel, Erhebung aus dem Jahre 1995.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Aufgrund der örtlichen Situation reduziert sich die Beeinträchtigung für die Menschen im wesentlichen auf den Verkehr, der durch Anlieferung und durch Kunden verursacht wird.

Trotz der guten Anbindung durch zwei Bundesstraßen ist davon auszugehen, dass die Märkte nur zur Versorgung des Gebietes selbst dienen und keinen zusätzlichen Verkehr aus anderen Stadtgebieten in das Quartier lenken. Auf der *Holländischen Straße* und auf der *Wolffhager Straße* wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen, lediglich auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der heutigen Situation erhöhen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung auf die angrenzende Wohnbebauung in der *Holländischen Straße* wurde das Sachverständigenbüro Dipl. Ing. K.-H. Barthel mit einer entsprechenden Untersuchung¹² beauftragt.

Neben dem Kfz-Verkehr durch Kunden und Anlieferung wurde die Kälteanlage auf dem Flachdach des Getränkemarktes als Lärmquelle untersucht.

Lärmquelle Kfz-Verkehr

Legt man der Beurteilung die Immissions-Richtwerte nach TA-Lärm Abs. c) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete zugrunde, wäre ein Richtwert von 60 dB(A) einzuhalten.

Nach den Ergebnissen des Sachverständigen wird der Richtwert von 60 dB(A) - unter Berücksichtigung von Abschirmungseffekten durch Gebäude - durch das geplante Nahversorgungszentrum eingehalten.

Im Sachverständigengutachten wird weiterhin ausgeführt, dass bei Straßenverkehrsmessungen im Rahmen eines anderen Projektes in der *Holländischen Straße* ein äquivalenter Dauerschallpegel von 72 dB(A) gemessen wurde. Das würde bedeuten, dass aufgrund der Baulücken und der vereinzelt nur eingeschossigen Bebauung zwischen *Holländischer Straße* und Geltungsbereich die Verlärmung von der *Holländischen Straße* in das Nahversorgungszentrum hinein größer ist, als der im Geltungsbereich produzierte Lärm.

Das Gutachten führt weiter aus, dass selbst wenn die Minderung von 9 dB durch ein Gebäude berücksichtigt wird, im Schallschatten mit einem Immissionswert von 63 dB(A) gerechnet werden kann. Dieser Wert wäre höher, als die errechnete zu erwartende Lärmemissionen durch das Vorhaben.

Lärmquelle Kälteanlage

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Kälteanlage soweit zu dämmen ist, dass sie unter Berücksichtigung des Raumwinkelmaßes noch ca. 35 dB(A) abstrahlt, damit am Aufpunkt ein Immissionspegel von 45 dB(A) (Nachtwert) eingehalten werden kann. Gegebenenfalls ist sie einzuhalten.

Abgase

Wie bereits im Kapitel 'Klima' ausgeführt, ist (vor der Hintergrundbelastung) die mögliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Obergeschossen der überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entlang der *Holländischen Straße* zu vernachlässigen, da Autoabgase überwiegend in Bodennähe anzutreffen sind.

Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Bündelung von drei sich ergänzenden Märkten mit einem gemeinsamen Stellplatzangebot wird das Verkehrsaufkommen und der Parksuchverkehr gering gehalten.

Als immissionsmindernde Maßnahme könnten die Stellplätze, die in relativer Nähe zur Wohnbebauung liegen, zumindest teilweise als Mitarbeiter-Stellplätze ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine mehrfach wechselnde Nutzung der Stellplätze vermieden. Für Anwohner und Kunden positiv ist die Verbesserung der Versorgung und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet.

Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Die Gestaltung der Stellplätze mit Grünflächen und 33 Laubbäumen wirkt sich positiv auf die Freiflächenstruktur, das Klima und das Stadtbild aus. Die Bewohner schauen später statt auf Werkhallen auf Laubbäume, Dach- und Fassadenbegrünung.

¹² Sachverständigenbüro Dipl. Ing. K.-H. Barthel, Kassel, a.a.O.

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 132, Siedlungsgebiet Nordstadt/Wesertor.

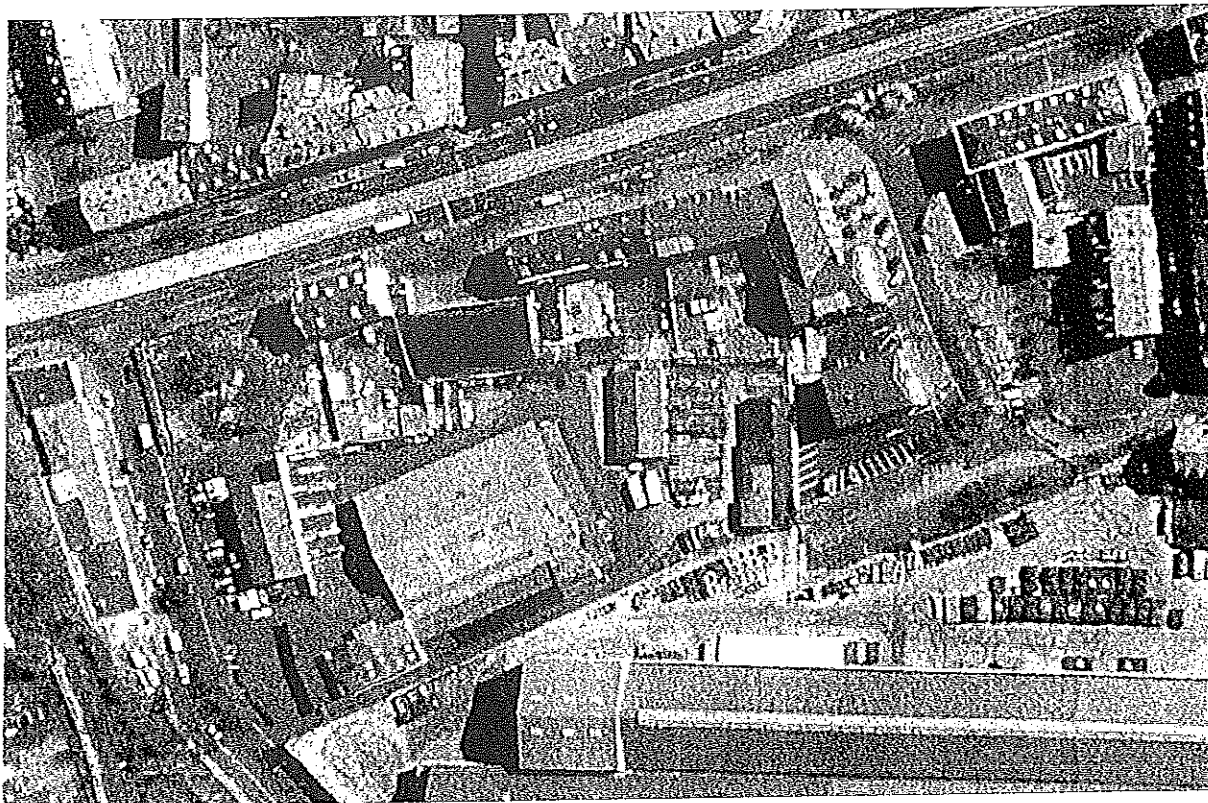


Abb. 2 Luftbild

Das Planungsgebiet (Flurstück Nr. 27/4, 32/36 und 32/43) umfasst insgesamt ca. 8.795 m² Gewerbefläche. Rund 3.780 m² sind mit Gebäuden überstellt; die restlichen Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Im Geltungsbereich selbst konnten keine „besonderen Lebensräume und Landschaftselemente“ nach § 15 d HENatG festgestellt werden.

Entlang der Straße *Westring* existiert eine ca. 30 m² große Pflanzfläche mit Sträuchern als Straßenbegleitgrün. Im unmittelbaren Umfeld ist die alte Laubbaum-Allee entlang des *Westringes* gemäß Landschaftsplanentwurf des Zweckverbandes als § 15 d Biotop zu schützen und weiter zu entwickeln.

Als relevante Grünzüge sind in diesem Zusammenhang die Gehölzstrukturen im Bereich der alten Gleisanlagen parallel der Straße *Westring* und der *Hauptfriedhof* als Gartendenkmal zu nennen.



Abb. 3: Ahorn-Allee entlang der Straße Westring

Eignung u. Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Hier wird ein ehemaliger Gewerbestandorte in einem dicht bebauten Stadtteil umgenutzt. Die Fläche ist gut für die Umnutzung als Nahversorgungszentrum geeignet, da in keine Grünflächen eingegriffen wird und keine zusätzlichen Eingriffe für Erschließungsmaßnahmen etc. notwendig sind. Die Fläche ist sehr gut erschlossen. Sie weist aufgrund ihrer Ausstattung eine sehr geringe Empfindlichkeit auf.

Bestehende Vorbelastungen

Als Vorbelastung sind neben der fast vollständigen Versiegelung und der fehlenden Grünstrukturen auch die festgestellten Bodenverunreinigungen zu nennen. Im Rahmen der Erstbewertung wurden im Geltungsbereich in manchen Bereichen Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe in Konzentrationen festgestellt, die eine Einstufung der Böden in die LAGA Zuordnungsklasse Z 2 notwendig machen (vgl. Schutzgut Boden)

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um eine Altablagerung die durch die Umnutzung gesichert wird. Aufgrund der Bodenkontamination ist eine Versiegelung großer Flächen vorgesehen. Dennoch kann festgestellt werden, das aufgrund der bestehenden fast vollständigen Versiegelung des gesamten Geländes die Planung nicht als Beeinträchtigung, sondern als Verbesserung zu werten ist, da zahlreiche Biotopstrukturen neu geschaffen werden.

In die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Allee wird nicht eingegriffen. Falls im Zuge der Abriss – bzw. Bauarbeiten in die ca. 30 m² große Pflanzfläche mit Sträuchern (vgl. Foto) eingegriffen werden muss, wird diese Fläche als Grünfläche mit Gehölzen wieder hergestellt.

Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Standortwahl ist flächen- und ressourcenschonend und somit eine Eingriffsvermeidung. Durch die Bündelung von drei sich ergänzenden Märkten mit einem gemeinsamen Stellplatzangebot wird der Flächenverbrauch gering gehalten.

Die Bäume der alten Ahorn-Allee sind während der Bau- und Abrissarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Schädigungen des Wurzelraumes und des Stammbereichs durch Baufahrzeuge fachgerecht zu schützen.

Vorgesehene grünordnerische Maßnahmen

Gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Neuanlage von mindestens 450 m² Grünfläche
- Pflanzung von 33 standortgerechten Laubbäumen
- Fassadenbegrünung auf 30 laufenden Metern
- Dachbegrünung auf dem Dach des Getränkemarktes.

Die geplanten Grünstrukturen erweitern das Netz der Gehölzstrukturen entlang des *Westringes* und der Bahngleise bis in das Quartier herein.

Aufgrund der festgestellten Bodenkontamination werden jedoch bestimmte Anforderungen an die Gestaltung der Pflanzflächen für Bäume / ersatzweise Hecken¹³ gestellt.

Die Anforderungen wurden im Kapitel Schutzgut Boden und Wasser unter dem Punkt „Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ ausführlich erläutert.

ERHOLUNG, STADT- UND LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Die Straße *Westring* wird im Bereich zwischen *Wolffhager Straße* und *Holländische Straße* dominiert von Werkhallen und Schallschutzwänden, eingeschossigen Flachdachbauten und Baulücken. Entlang der *Holländischen Straße* erstreckt sich eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung. Trotz der schönen alten Allee ist das Straßen- bzw. Stadtbild im *Westring* geprägt durch eine inhomogene Struktur.

Eignung u. Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Das bestehende Gewerbegrundstück eignet sich sehr für die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums. Die Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen ist unter dem Aspekt Stadtbild und Erholung als gering zu bewerten, da keine sensiblen Bereiche berührt werden.

Bestehende Vorbelastungen

Als Vorbelastung bezüglich des Stadtbildes und Erholungsfunktion ist das Fehlen von Grünstrukturen zu nennen.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Die Stellung der Gebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein städtebaulicher Kompromiss. Gegenüber einer straßenbegleitenden Gebäudestellung entlang der Straße *Westring*, hat diese Lösung den Vorteil, dass die Stellplatzflächen nicht „gefangen“ im Innenhof liegen, sondern gut durchlüftet werden.

Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist durch die geplante Bebauung und die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen nicht festzustellen.

Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Die Gestaltung des Nahversorgungszentrums mit mindestens 450 m² Grünflächen und 33 Laubbäumen wirkt sich positiv auf die Freiflächenstruktur, das Klima und das Stadtbild aus.

¹³ Zur Erläuterung: Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan können alternativ für einen Baum 10 m Hecke gepflanzt werden.

SCHUTZGEBIETE

Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. Geschützte Biotop gemäß § 15d HENatG sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen vgl. Kap. Biotop- und Artenschutz.

DENKMALSCHUTZ

Denkmale, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutend eingestuft wurden, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

KULTURGÜTER UND ANDERE SACHGÜTER

Eines der drei auf der gegenüberliegenden Seite liegenden eingeschossigen Gebäude im Westring wird als Moschee genutzt. Die Umnutzung des Gewerbegebietes als Nahversorgungszentrum hat keine Auswirkungen auf diese Nutzung.

8.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. V/49 Sondergebiet Einzelhandel Westring 40-44“ sieht in Kassel-Nord, ein Nahversorgungszentrum (Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt mit Getränkemarkt, Lebensmittel-Discountmarkt und Textil-Discountmarkt) vor. Der Vorhabenträger ist die part AG aus Bad Gandersheim.

UVP-Pflicht / allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

Durch die Maßnahmen werden für das Sondergebiet 'Einzelhandel' die unteren Schwellenwerte (1.200 m² bis < 5.000 m² Geschossfläche, vgl. Anlage 1 zum UVP, Pkt. 18.6) erreicht, so dass hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) erforderlich wird. Im Folgenden sind die Ergebnisse des Screening in kurzer allgemeinverständlicher Form zusammengefasst.

Vorhabensbegründung

Die verbesserungswürdige Nahversorgung in der Nordstadt soll mit dem Vorhaben gesichert und gestärkt werden. Das Vorhaben entspricht den Aussagen des Kommunalen Entwicklungsplanes (KEP) Zentren, in welchem u.a. der Bereich Holländische Straße / Westring als "Schwerpunkt für die Einzelhandelsversorgung im Verbandgebiet" dargestellt ist.

Derzeit werden die Grundstücke im Geltungsbereich noch von einem Holzgroßhandel und einem Vertrieb für Autoschonbezüge und Sitzfelle in Anspruch genommen. Die Grundstücke (Flurstück Nr. 27/4, 32/36 und 32/43) umfassen insgesamt ca. 8.795 m², wovon ca. 3.780 m² mit Gebäuden überstellt sind; die restlichen Freiflächen sind fast vollständig versiegelt, Grünstrukturen fehlen im Geltungsbereich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken Westring Nr. 40 – 44 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Rewe) mit integriertem Getränkemarkt und Textildiscounters sowie eines Lebensmittel-Discounters (Aldi-Markt). Der Rewe-Markt mit integriertem Getränkemarkt und Textilmarkt hat eine Grundfläche von ca. 3.300 m², die Verkaufsfläche liegt bei max. 2.800 m² zzgl. der notwendigen Nebenflächen. Der Aldi-Markt hat eine Grundfläche von ca. 1.100 m² sowie eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² zuzüglich der erforderlichen Nebenräume.

Insgesamt sind höchstens 125 Pkw-Stellplätze für das Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass mindestens 450 m² der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen angelegt werden. Neben der Pflanzung von 33 schattenspendenden Laubbäumen ist in Teilbereichen Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen.

Boden und Wasser

Die Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind aufgrund der gewerblichen Nutzungen zu annähernd hundert Prozent überbaut bzw. versiegelt. Gewachsener Oberboden / Mutterboden existiert im Planungsgebiet nicht, überwiegend handelt es sich um Auffüllböden unterschiedlichster Zusammensetzung (u.a. Schlacken, Bauschutt).

Vom Vorhabenträger part AG wurde eine orientierende Untersuchung der Grundstücke auf Schadstoffbelastungen in Auftrag gegeben und durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Rahmen der Erstbewertung in Teilbereichen des Geltungsbereichs Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe in Konzentrationen festgestellt wurden, die eine Einstufung der Böden teilweise in die LAGA Zuordnungsklasse Z 2 notwendig machen.

Die in den Böden festgestellten Schadstoffkonzentrationen begründen die Notwendigkeit, Erdaushub (der bei Erdarbeiten bewegt wird) der geregelten Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Das Gutachten

empfiehlt, die nicht überbauten Freiflächen von der Erdaushubsohle bis zur Unterkante des Freiflächen- bzw. Verkehrsflächenaufbaus durch eine Leimbodenversiegelung abzudecken. Die Dicke der Versiegelung darf dabei 0,35 m nicht unterschreiten. Unter völlig versiegelten oder asphaltierten Flächen ist eine derartige Versiegelung nicht notwendig.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung stellt sich die geplante Überbauung und Versiegelung nicht als Beeinträchtigung, sondern als positive „quasi“ Sicherungsmaßnahme dar. Die Versiegelung verhindert, dass die vorhandenen Schadstoffe mobilisiert und von Pflanzen, Tieren oder Menschen aufgenommen werden oder in den Untergrund bzw. in das Grundwasser gelangen.

Aufgrund der angetroffenen Untergrundsituation (geringe Durchlässigkeit, hohe Überdeckung, Grundwasserspiegel in Tiefen > 10 m) ist eine Grundwassergefährdung – laut Untersuchungsbericht – im Bereich der überplanten Grundstücke nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung (500 m östlich) fließt die Ahna.

Klima und Lufthygiene

Das Planungsgebiet weist heute – laut Klimauntersuchung - starke Überwärmungstendenzen und eine eingeschränkte Durchlüftung auf. Der hohe Versiegelungsgrad und die Art der Bebauung führen zu einer Reduzierung / Verzögerung der nächtlichen Abkühlung. Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine sehr hohe Überwärmung, gekoppelt an mittlere bis hohe lufthygienische Belastungen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen von bis zu 600 Kfz täglich im Bereich des Nahversorgungszentrums und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung durch Abgase ist aufgrund der örtlichen Situation und der Vorbelastung (40.000 Kfz / 24 Std.) zu vernachlässigen. Durch den Abriss der bestehenden dichten kompakten Bebauung und das Einbringen von zahlreichen Grünstrukturen wird eine klimatische Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht. Das Vorhaben stellt somit keine Beeinträchtigung der klimatischen Situation dar, sondern eine Verbesserung.

Mensch

Ziel des Vorhabens ist es, durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe die Nahversorgung in der Nordstadt zu sichern und zu stärken. Die Wohnqualität in dem östlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Mischgebiet ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Holländischen Straße mit einem Kfz Aufkommen von ca. 40.000 Kfz / 24 Std. und einem Dauerschallpegel von 72 dB (A) als gering zu bewerten.

Aufgrund der örtlichen Situation beschränkt sich die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben für die Menschen im wesentlichen auf den Verkehr, der durch Anlieferung und durch Kunden verursacht wird. Es ist davon auszugehen, dass die Märkte nur zur Versorgung des Gebietes selbst dienen und keinen zusätzlichen Verkehr aus anderen Stadtgebietes in das Quartier lenken.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung auf die angrenzende Wohnbebauung in der Holländischen Straße wurde das Sachverständigenbüro Dipl. Ing. K.-H. Barthel mit einem entsprechenden Gutachten beauftragt.

Nach den Ergebnissen des Sachverständigen wird der Immissions-Richtwert nach TA-Lärm für Mischgebiete (60 dB(A)) durch das geplante Nahversorgungszentrum eingehalten. Im Sachverständigen Gutachten wird weiterhin ausgeführt, dass bei Straßenverkehrsmessungen im Rahmen eines anderen Projektes in der Holländischen Straße ein äquivalenter Dauerschallpegel von 72 dB(A) gemessen wurde. Das würde bedeuten, dass aufgrund der Baulücken und der vereinzelt nur eingeschossigen Bebauung zwischen Holländischer Straße und Geltungsbereich die Verlärmung von der Holländischen Straße in das Gebiet hinein größer ist, als der im Geltungsbereich zu erwartende Lärm durch das Nahversorgungszentrum.

Das Gutachten kommt bezüglich der geplanten Kälteanlage im Bereich des Getränkemarktes zu dem Ergebnis, dass diese soweit zu dämmen ist, dass sie unter Berücksichtigung des Raumwinkelmaßes noch ca. 35 dB(A) abstrahlt, damit am Aufpunkt ein Immissionspegel von 45 dB(A) (Nachtwert) eingehalten werden kann. Gegebenenfalls ist sie einzuhausen.

Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 132, Siedlungsgebiet Nordstadt/Wesertor. Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Wie bereits beschrieben ist der Geltungsbereich fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Entlang der Straße Westring existiert eine alte Ahorn-Allee (§ 15 d Biotop), in die durch das Vorhaben jedoch nicht eingegriffen wird. Als Grünzüge im Umfeld des Vorhabens sind die Gehölzstrukturen im Bereich der alten Gleisanlagen und der Hauptfriedhof als Gartendenkmal zu nennen.

Die Planung ist aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes nicht als Beeinträchtigung, sondern als Verbesserung der Bestandssituation zu werten, da zahlreiche Biotopstrukturen neu geschaffen werden.

Gemäß Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Neuanlage von mindestens 450 m² Grünfläche
- Pflanzung von 33 standortgerechten Laubbäumen
- Fassadenbegrünung auf 30 laufenden Metern
- Dachbegrünung auf dem Dach des Getränkemarktes.

Die geplanten Grünstrukturen erweitern das Netz der Gehölzstrukturen entlang des Westrings und der Bahngleise bis in das Quartier herein.

Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

Die Straße Westring wird im Bereich zwischen Wolfhager Straße und Holländischer Straße dominiert von Werkhallen, Schallschutzwänden, eingeschossigen Flachdachbauten und Baulücken. Trotz der schönen alten Allee ist das Straßen- bzw. Stadtbild geprägt durch eine inhomogene Struktur.

Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist durch die geplante Bebauung nicht festzustellen. Die Gestaltung des Nahversorgungszentrums mit Grünflächen und Laubbäumen im Bereich der Straße Westring wirkt sich positiv auf die Freiflächenstruktur und das Stadtbild aus.

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

Resümee

Die hier vorliegende Vorprüfung des Einzelfalles (Screening) hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben „Sondergebiet Einzelhandel Westring 40-44“ mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und aus diesem Grund keine Verpflichtung besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

9 Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gemarkung Kassel, Flur 15, Flurstücke Nr. 27/4, 32/36 und 32/43) befinden sich in Privateigentum.

Für die Grundstücke hat der Vorhabenträger eine Optionsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern getroffen, die in einen Verkaufsvertrag münden, sobald die Baugenehmigung erteilt wird.

10 Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die notwendige Übernahme der Kosten für Um- und Neubeschilderung im öffentlichen Verkehrsraum sowie den Rückbau der alten bestehenden Zufahrt erfolgt durch den Vorhabenträger.

Bearbeitung: Arbeitsgemeinschaft
pwf Planungsbüro Fahrmeier Rühling Weiland
Klaus Brocke Architektur- und Bauleitungsbüro

Kassel, den 19. April 2005

gez. Rühling

.....
(Dipl. Ing. S. Rühling)

Aufstellung:
Stadtplanung und Bauaufsicht
Stadt Kassel

Kassel, den 14. 6. 2005

.....

(Flore)