

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“**

Begründung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 3 c (1) UVPG:

30.03.2009

---

## Bearbeitung



ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Michael Bergholter  
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL

Barbara Ettinger-Brinckmann  
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessenallee 2  
D-34130 Kassel  
Tel+49 (0)561 707 75-0  
Fax+49 (0)561 707 75-23  
eMail: anp-ks@t-online.de  
www.anp-ks.de  
Architektenpartnerschaft  
Amtsgericht Frankfurt am Main  
Registerblatt PR 1691

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1) UVPG:

Planungsbüro H. Grundler  
Friedrich-Ebert-Str. 153

34119 Kassel

Tel: 0561/7004864

## Inhalt

Begründung und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1) UVPG: .....	1
1. Anlass und Ziel .....	5
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	5
3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen .....	5
3.1 Regionalplan Nordhessen (ROP) 2000.....	5
3.2 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP 2007), Teil ‘Zentren‘ .....	5
3.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP) .....	6
3.5 Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 46 ‘Niedervellmarer Straße‘ .....	6
3.6 Sonstiges .....	6
4. Bebauungsplanverfahren .....	6
5. Bestand.....	6
5.1 Realnutzung.....	6
5.2 Erschließung.....	6
5.3 Ver- und Entsorgung.....	7
5.4 Altlasten.....	7
6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 3 c (1) UVPG.....	7
6.1 Veranlassung.....	7
6.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	7
6.3 Vorprüfung gemäß den Kriterien der Anlage 2 UVPG .....	8
6.4 Gesamteinschätzung .....	12
7. Inhalte des Bebauungsplanes.....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	14

7.4	Bauweise und Dachform.....	14
7.5	Höhe baulicher Anlagen.....	14
7.6	Erschließung.....	15
7.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
7.8	Gestalterische Festsetzungen .....	16
7.9	Festsetzungen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen .....	16
8.	Bodenordnung .....	16
9.	Kosten und Finanzierung .....	16
10.	Flächenbilanz.....	16

## 1. Anlass und Ziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Ansiedelung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt, Flächen für kleinere Einzelhandelsunternehmen (z.B. Bekleidung und Drogerie) und ergänzende Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistung etc.) sowie ca. 240 oberirdischen Stellplätzen auf dem Gelände des ehemaligen KVG - Straßenbahndepots in der Kasseler Nordstadt ermöglicht werden. Ein Teil des Gesamtprojektes, der Lebensmittelmarkt (Lidl), wurde bereits auf der zur Bunsenstraße gelegenen Teilfläche realisiert. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Umsetzung der übrigen Maßnahmen ermöglichen und die bereits vollzogenen Maßnahmen (unter der Möglichkeit der Erweiterung) bauleitplanerisch absichern. Ziel des Gesamtprojektes ist es, den verkehrsgünstigen Standort zwischen Holländischer und Bunsenstraße zu entwickeln und das Nahversorgungsangebot in der nördlichen Nordstadt zu verbessern.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich Kassel, Stadtteil Nord-Holland, nordöstlich der Holländischen Straße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 746/197, 197/2, 193/3, 200/13, 200/9, 200/3, und 200/10 sowie durch die Verlängerung der nordwestlichen Flurstücksgrenze 200/10 bis zur Mitte der Bunsenstraße und durch die Verlängerung der nordwestlichen Flurstücksgrenze 746/197 bis zur Mitte der Niedervellmarer Straße;
- Im Osten durch die Mitte der Bunsenstraße;
- Im Süden durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 200/7, 200/14 und 200/10 sowie durch die Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze 200/10 bis zur Mitte der Bunsenstraße und durch die Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze 200/7 bis zur Mitte der stadtauswärts führenden Fahrstreifen der Holländischen Straße;
- Im Westen durch die Mitte der stadtauswärts führenden Fahrstreifen der Holländischen Straße und durch die Straßenmitte der Niedervellmarer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst aus der Gemarkung Kassel, Flur 46, die Flurstücke 197/2, 197/3, 197/4, 197/5, 197/6, 200/3, 200/7, 200/9, 200/10, 200/13, 200/14, 200/15, 200/16 und 746/197 sowie Teile der Flurstücke 186/51 und 234/22 (Flur 41) (Holländische Straße), 66/20 (Flur 41) (Niedervellmarer Straße) und 190/2 (Bunsenstraße).

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,6 ha.

## 3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen

### 3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2000 und Entwurf zum neuen RPN 2006

Das Plangebiet ist im RPN 2000 und im Entwurf RPN 2006 als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die Holländische Straße ist als 4-spurige Fernverkehrsstraße, die Niedervellmarer Straße als regional bedeutsame Straße dargestellt

### 3.2 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP 2007), Teil 'Zentren'

Das Plangebiet liegt innerhalb des Oberzentrums Kassel. Der vorhandene Lidl-Markt ist nachrichtlich erfasst als Bestand dargestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Block Niedervellmarer Str. / Holländische Str. / Bunsenstraße als gemischte Baufläche dar.

### **3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)**

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes (Stand 30.03.2007) stellt das Gebiet als "baulich geprägte Flächen dar", besondere Entwicklungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

### **3.5 Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 'Niedervellmarer Straße'**

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/46 A ist eine Teilfläche des übergreifenden Bebauungsplanes Nr. V/46 'Niedervellmarer Straße' (Geltungsbereich zwischen Holländische Str., Niedervellmarer Str., Bunsenstraße und Hegelsbergstraße). Für diesen Bebauungsplan liegt der Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2000 vor, jedoch besteht kein konkreter Planentwurf.

### **3.6 Sonstiges**

Die Stadt Kassel hat am 02.04. 2001 und 24.08.2004 mit dem Grundstückseigentümer Eisenkolb Grundbesitz- und Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der u. a. Vereinbarungen bezüglich Bebauungsplanverfahren und Realisierung beinhaltet.

## **4. Bebauungsplanverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. V/46 „Niedervellmarer Straße“ schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ ein. Daher ist kein gesonderter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/46 A erfolgt nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren), da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt und er eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst.

Die Prüfung des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen ist im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1) UVPG erfolgt (s. Kapitel 6). Der Bebauungsplan wird nach dem Ergebnis voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

## **5. Bestand**

### **5.1 Realnutzung**

Der östliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 200/3, 200/9, 200/10 ) wird durch einen Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit 700 m<sup>2</sup> VK und 108 Stellplätzen genutzt. Der größte Teil des Plangebietes (das ehemalige Straßenbahndepot - Flurstücke 197/2, 197/4, 197/5, 197/6, 200/7, 200/13, 200/14, 200/15, 200/16) liegt brach, ebenso wie die ehemalige Garten- und Hoffläche auf Flurstück 197/3. Auf Flurstück 746/197 befindet sich ein Wohngebäude.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgebaut und befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel.

### **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über Zufahrten von der Holländischen-/ Niedervellmarer- und Bunsenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Das Nahversorgungszentrum wird an das bestehende Leitungs- und Kanalsystem angebunden. Anschlusspunkte befinden sich in der Holländischen- und in der Bunsenstraße. Die geplante Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Mischsystem; das Abwasser wird zur Kläranlage der Stadt Kassel geleitet. Aufgrund der topografischen Situation ist es notwendig, die Entwässerung von SO 2 und MI über die Fläche von SO 1 an die Kanäle in der tiefer liegenden Bunsenstraße zu führen. Hierzu wird ein Leitungsrecht zugunsten SO 2 und MI eingetragen. Sofern sich im Zuge der Objektplanung technische Anpassungen der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweisen, so werden diese im Zuge des künftigen Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

### **5.4 Altlasten**

Kontaminationsuntersuchungen aus dem Jahr 2001 ergaben im oberflächennahen Bodenbereich der künftigen Rampe leicht erhöhte Werte an Z 1.2- und Z 2-Stoffen<sup>1</sup> nach LAGA-Richtlinie<sup>2</sup>. Sie sind kennzeichnend für eine intensive gewerbliche Nutzung und werden durch diffus verteilte Bereiche anthropogener Materialien bedingt. Aus umweltgeologischer Sicht besteht allerdings keine Sanierungserfordernis.

## **6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 3 c (1) UVPG**

### **6.1 Veranlassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Nahversorgungszentrums im Bereich eines ehemaligen Straßenbahndepots zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße geschaffen werden. Gemäß gegenwärtigem Planungsstand ist vor allem die Ansiedelung verschiedener Einzelhandelsmärkte (Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung) und ergänzender Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) vorgesehen. In einer oberen, von der Holländischen Straße her erschlossenen Ebene sollen gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Geplant sind außerdem insgesamt etwa 240 oberirdische Stellplätze.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,6 Hektar.

Das Planverfahren soll gemäß §13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Ein solches Verfahren ist nur zulässig, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen.

Es ist deshalb im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG die UVP-Pflichtigkeit der Planung zu überprüfen.

### **6.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes Kassel zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße. Es ist Teil größerer zusammenhängender Siedlungsflächen. Die Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Struktur aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Kleingewerbe. Verkehrlich ist das Gebiet im Westen an die Holländische Straße und im Osten an die Bunsenstraße angebunden. Als überörtliche Hauptverkehrsstraße weist die Holländische Straße eine sehr hohe Verkehrsbelastung mit entsprechenden Wirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen auf. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen schmalen Grünzug entlang der Ahna an.

---

<sup>1</sup> Z = Zuordnungsklasse für Schadstoffe (Feststoffe und Eluat)

<sup>2</sup> LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Der FNP des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den gesamten Block zwischen Holländischer Straße, Bunsenstraße und Niedervellmarer Straße als gemischte Baufläche dar.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit als Straßenbahndepot der Kasseler Verkehrsgesellschaft genutzt und besteht aus größeren Hallen, untergeordneten Nebengebäuden und unterschiedlichen, befestigten, teilversiegelten oder vollständig versiegelten Lagerflächen.

Im nordöstlichen Teil des Gebietes wurde – im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplanes - bereits im Jahr 2003 ein Einzelhandelsmarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet. Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Kassel verpflichtete sich der Grundstückseigentümer zur Einhaltung der Festsetzungen des späteren Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan weist den östlichen Teil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) Einzelhandel und den westlichen Teil als Mischgebiet (MI) aus. Für beide Teilgebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die sich daraus maximal ergebenden baulich genutzten Flächen sind in Tabelle 1 zusammengefasst. Daneben umfasst der Bebauungsplan jeweils Teile der Bunsenstraße und der Holländischen Straße als öffentliche Verkehrsflächen sowie kleine begrünte Flächen.

Tab. 1: Maximale Nutzflächen im Plangebiet

Teilgebiet	Fläche, m <sup>2</sup>	GRZ	Mögliche baulich genutzte Flächen nach GRZ, m <sup>2</sup>
SO1	5.443	0.8	4.354
SO2	4.762	0.8	3.810
MI	4.559	0.8	3.567
Summe	14.764		11.731

Im Bereich der zentralen oberirdischen Stellplätze sowie auf randlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan insgesamt 47 zu erhaltende oder zu pflanzende Laubbäume fest.

Die oberirdischen Stellplatzflächen sind außerhalb der Fahrgassen mit wasserdurchlässigen Oberflächen anzulegen.

Dächer mit einer Neigung < 10 % sind gemäß textlichen Festsetzungen zu begrünen.

### 6.3 Vorprüfung gemäß den Kriterien der Anlage 2 UVPG

#### Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale des Gebietes sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien zu beurteilen.

##### 6.3.1 Größe des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha. Geplant ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus Einzelhandelsmärkten, Dienstleistungseinrichtungen und Kleingewerbe mit zugehörigen Erschließungsflächen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergeben sich in den SO- und dem MI-Gebiet maximal etwa 11.700 m<sup>2</sup> überbaute, versiegelte oder teilversiegelte Fläche (s. Tabelle 1).

Die maximale Verkaufsfläche innerhalb der Gebiete SO1 und SO 2 wird auf insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### 6.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

#### Boden und Wasser

Mit der Planung wird die Umnutzung und teilweise Nachverdichtung eines bereits bisher baulich genutzten Areals vorbereitet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bisher überbaut oder versiegelt. Auch die übrigen Bodenflächen sind durch die früheren Nutzungen bereits stark verändert und in ihren (potenziellen) Funktionen (Lebensraumfunktion, Versickerung und

Speicherung von Niederschlagswasser) stark beeinträchtigt. Besonders wertvolle Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Als Folge der Planungen werden weitere, bisher teilversiegelte oder von Vegetation bewachsene Flächen überbaut oder versiegelt.

Nachteilige Wirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für Stellplätze sowie von Dachbegrünung für Flachdächer weitgehend gemildert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Vorhaben geplant, die in erheblichem Umfang mit einer Nutzung von Wasser verbunden sind.

### **Natur und Landschaft**

Die Realisierung der geplanten Vorhaben wird die zusätzliche Versiegelung oder Überbauung von Vegetationsflächen (überwiegend kurzlebigen Ruderalfluren, teilweise Gebüsche) sowie die Beseitigung von 8 Pappeln und mehreren weiteren Laubbäumen zur Folge haben. Im Bereich der neu entstehenden Stellplätze und festgesetzten privaten Grünflächen werden insgesamt 47 zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Zahl der Bäume innerhalb des Gebiets wird sich damit deutlich erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume mit zunehmendem Alter und Volumen eine kleinklimatisch ausgleichende Wirkung entfalten und damit die kleinklimatische Situation innerhalb des Gebietes verbessern.

### **Landschafts- / Ortsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich verändern. Das vorhandene und in schlechtem baulichem Zustand befindliche ehemalige Straßenbahndepot wird abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Die zulässige Höhe neuer Gebäude orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Bäumen tragen zu einer angemessenen Gestaltung der Freiflächen bei.

### **Abfallerzeugung**

Innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes werden häusliche Abfälle und hausmüllähnlicher Gewerbemüll in einem für solche Gebiete und Nutzungsarten üblichen Umfang anfallen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Abfälle gemäß einschlägigen gesetzlichen Regelungen kann als gewährleistet betrachtet werden.

Für den im Zuge von Bauarbeiten anfallenden Bodenaushub ist gemäß den durchgeführten Voruntersuchungen eine eingeschränkte Verwertung mit technischen Sicherungsmaßnahmen erlaubt. Die Einhaltung dieser Sicherungsmaßnahmen ist durch die zuständige Aufsichtsbehörde zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch Abfallerzeugung zu erwarten.

### **Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbebetrieben. Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen sind üblicherweise nicht mit besonderen Schadstoffemissionen verbunden. Gewerbebetriebe unterliegen in dieser Hinsicht den rechtlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz. Vor diesem Hintergrund und auch aufgrund der geringen Größe des Gebietes ist keine Umweltverschmutzung durch geplante Vorhaben zu erwarten.

Als Folge der Planung kann der Verkehr auf der Bunsenstraße in geringem Umfang zunehmen. In begrenztem Umfang nehmen damit die Belastungen für die Anwohner dieser Straße zu. Vor dem Hintergrund des bereits gegenwärtig auf der Holländischen Straße und der Bunsenstraße vorhandenen Verkehr sind diese Wirkungen nicht als erheblich zu betrachten.

Die Ingenieurgesellschaft GSA Limburg GmbH hat im Juli 2008 im Auftrag des Bauherrn ein Gutachten erarbeitet, dass schalltechnische Berechnungen zur Ermittlung der aus Parkierungs-

verkehr, Anlieferungsverkehr und technischer Gebäudeausstattung entstehenden Geräuschimmissionen untersucht. Diese gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Tagesszeit - in Höhe der bestehenden Bebauung - erreicht wird. Sollte sich in der zur Anlieferungszone des Lidl-Marktes benachbart gelegenen MI-Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Nutzung mit Schutzanspruch entstehen, ist jedoch eine schallschutztechnische Ertüchtigung der Anlieferungszone erforderlich. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus werden im gesamten Geltungsbereich die Zeiten für die Anlieferung auf die Tagesstunden (6:00 – 22:00 Uhr) festgesetzt.

Das Gutachten empfiehlt des Weiteren passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für eventuelle Neubauten, die unmittelbar an die Holländische Straße / Niedervellmarer Straße angrenzen. Auch dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

### **Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

In Verbindung mit den geplanten Vorhaben finden nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Technologien Anwendung, von denen besondere Unfallrisiken ausgehen.

### **6.3.3 Standort des Vorhabens**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbe- reich zu beurteilen:

#### **Bestehende Nutzungen des Gebiets, insbesondere als Flächen für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).**

Das Gebiet ist bereits bisher Teil größerer zusammenhängender Siedlungsflächen, wurde in der Vergangenheit baulich genutzt und war – als privates Betriebsgelände – nicht öffentlich zugänglich. Durch die Planung wird eine sinnvolle Um- / Nachnutzung des mehrere Jahre ungenutzten Areals vorbereitet.

Am westlichen Rand des Gebiets sowie südlich angrenzend sind einzelne größere Wohngebäude vorhanden. Diese sind im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen als empfindlich zu betrachten. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind entsprechend die Bestimmungen des BImSchG sowie der TA Lärm zu beachten.

Für stadtteilbezogene Freiraum- oder Erholungsnutzungen hat das Gebiet aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit gegenwärtig keine Bedeutung.

In Bezug auf Flächen für Erholung sowie für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen hat die Planung keine nachteiligen Wirkungen.

#### **Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)**

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist seit langem überbaut, versiegelt oder teilversiegelt. Weitere Bodenflächen wurden durch die langjährige Nutzung in unterschiedlicher Form verändert (Aufschüttung, Befestigung, Verdichtung, o. ä.). Im Rahmen von Voruntersuchungen des Baugrundes im Jahr 2001 wurden in den oberflächennahen Bodenschichten leicht erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die Belastungen lagen jedoch in einem Bereich, der nach entsprechenden Richtlinien keine Sanierungsmaßnahmen erfordert und eine eingeschränkte Verwertung mit technischen Sicherungsmaßnahmen des Aushubbodens erlaubt.

Der hohe Versiegelungsgrad schränkt sowohl die Lebensraumfunktion des Bodens als auch die Versickerung von Niederschlagswasser stark ein. Die Bedeutung und Wertigkeit und damit auch die Empfindlichkeit des Gebietes in Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind vor diesem Hintergrund gering.

Der Anteil an ökologisch und kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist gering: Lediglich in verschiedenen Randbereichen kommen meist kleinere Vegetationsflächen und vereinzelt auch Gehölze vor. Im westlichen Teil des Gebietes sind entlang der südlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze jeweils mehrere ältere Bäume (Pyramidenpappel, Linde, Esche, Rosskastanie) vorhanden. Auf einem Teil der Schotterflächen haben sich während des Brachestadiums Fragmente von kurzlebigen oder ausdauernden Ruderalfluren entwickelt.

Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Anteils an ausgleichend wirkender Vegetation ist von einer insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Situation auszugehen.

Der geringe Anteil der Vegetationsflächen, die meist geringe Größe und die inselartige Lage der Einzelflächen schränken die Bedeutung und Wertigkeit der Flächen bzw. des Gesamtgebiets sowohl im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz stark ein.

Der östlich der Bunsenstraße das Plangebiet tangierende schmale Grünzug entlang der Ahna wird im Klimagutachten des ZRK als Kaltluftleitbahn dargestellt. Der Bereich wird jedoch durch die Planungen nicht berührt.

Das Erscheinungsbild des Plangebiets und der visuell wirksamen unmittelbaren Umgebung wird durch insgesamt sehr inhomogene, widersprüchliche Bau-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmt. Der westliche Teil wird sehr stark durch den großen Backsteinbau des ehemaligen Straßenbahndepots, eine Reihe größerer Laubbäume und auch die offensichtlich seit längerem brachliegenden Freiflächen geprägt. Der erkennbar schlechte Zustand der Mehrzahl der alten Gebäude, eingeschlagene Fenster, wilde Müllablagerungen und die aufkommende Brauche-Vegetation vermitteln insgesamt einen Eindruck von „Verfall“ und „Niedergang“.

**Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)**

**im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:**

Sind von den Vorhaben nicht betroffen.

**Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1 erfasst:**

Sind von den Vorhaben nicht betroffen.

**Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1 erfasst**

Sind von den Vorhaben nicht betroffen.

**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 BNatSchG:**

Sind von den Vorhaben nicht betroffen.

**Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:**

Sind von den Vorhaben nicht betroffen.

**Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes**

Sind von den Vorhaben nicht betroffen.

**Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Kommen nicht vor.

### **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes**

Sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht nachteilig betroffen.

### **In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, oder Gebiete, die von durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden**

Die zentrale Halle des ehemaligen Straßenbahndepots ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingetragen. Aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes ist aber ein Abbruch vorgesehen. Die Zustimmung seitens der Denkmalfachbehörde ist in Aussicht gestellt.

#### **6.3.4 Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

##### **dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung):**

Der Flächenumfang der Vorhaben ist relativ gering, ihre Wirkungen sind lokal eng begrenzt. Die Vorhaben integrieren sich baulich und funktional in eine in der Umgebung vorhandene gemischte Struktur aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Kleingewerbe. Mit den Vorhaben soll unter anderem die lokale Nahversorgungs-Infrastruktur verbessert werden.

Von den Vorhaben gehen keine besonderen Schadstoffbelastungen aus. Im Vergleich zu dem auf der Holländischen Straße und Bunsenstraße bereits vorhandenen Verkehr ist der mit dem Vorhaben absehbar verbundene zusätzliche Verkehr gering. Die Ausweisung des Gebiets als Mischgebiet lässt grundsätzlich keine höheren Lärmemissionen zu, die zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen auf der Ebene der Baugenehmigungen ggf. eingeschränkt werden können.

Der Bebauungsplan schafft über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit eine zusätzliche Wegeverbindung von der Holländischen Straße zur Bunsenstraße. Die fußläufigen Erschließungsstrukturen auf Quartiersebene werden damit verbessert.

##### **dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:**

Der Wirkungsbereich des Vorhabens ist örtlich begrenzt; grenzüberschreitende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

##### **der Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Siehe Punkt 6.3.2.

##### **der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die beschriebenen Wirkungen der Planung treten mit großer Wahrscheinlichkeit ein.

##### **der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die zu erwartenden Wirkungen der Planung sind langfristig und nur teilweise reversibel.

#### **6.4 Gesamteinschätzung**

Sowohl die Gesamtgröße des Plangebiets als auch der Umfang der zulässigen Einzelhandels-Verkaufsflächen sind begrenzt. Die geplanten Vorhaben werden weit überwiegend auf bereits bisher baulich genutzten Flächen realisiert, d.h. es werden überwiegend bereits stark veränderte und damit ökologisch wenig empfindliche bzw. wenig wertvolle Flächen in Anspruch genommen. Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen am Gesamtgebiet wird sich kaum erhöhen. Gebiete oder Objekte besonderer ökologischer Wertigkeit oder Empfindlichkeit sind

nicht nachteilig betroffen. Verschiedene grünordnerische Festsetzungen tragen zur Minderung und zu teilweise Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf die Naturgüter bei. Die geplanten Vorhaben integrieren sich baulich und funktional in eine sehr ähnliche umgebende Struktur. Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Gebietes zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße bzw. Ahnagrünzug wird sich verbessern. Da im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Regelungen zum Schutz vorhandener Wohnnutzungen vor schädlichem Lärm getroffen werden, gehen von den vorgesehenen Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf andere innerhalb oder im Umfeld des Gebiets vorhandene Nutzungen aus.

Für das Depotgebäude liegt eine gültige Abbruchgenehmigung mit Datum vom 07.11.2007 vor. Im Interesse einer gesamtheitlichen Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange wurde das Plangebiet dennoch hinsichtlich eventuell vorkommender Tierarten untersucht. Als Ergebnis von insgesamt drei jeweils etwa einstündigen Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten im Juni 2008 ist festzustellen: Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten gefunden werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass während der Sommermonate in Hohlräumen am Gebäude oder innerhalb einer teilweise vorhandenen Fassadenbegrünung Brutstätten von Singvogelarten vorkommen. Ebenso sind am Gebäude Hohlräume vorhanden, die potenziell Sommer-Lebensräume von Fledermausarten sein könnten. Diese potenziellen Lebensräume / Brutstätten werden mit dem Abbruch des Gebäudes beseitigt. Aufgrund der Lage des Gebiets und der Struktur der Umgebung ist allerdings davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung vergleichbare Teillebensräume und andere potenzielle Brutstätten oder Zufluchtsräume vorhanden sind, so dass sich eine Beseitigung möglicherweise vorhandener Lebensräume durch den Abbruch des Gebäudes nicht nachteilig auf den Erhaltungszustand der Arten auswirken wird. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Brut bzw. Aufzucht von Jungtieren ist dadurch auszuschließen, dass der Abbruch des Gebäudes ausschließlich im Winterhalbjahr (Ende September bis Anfang März) stattfindet.

Gemäß dem oben formulierten Prüfkatalog hat die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### Verwendete Grundlagen

Zur Durchführung dieser Vorprüfung wurden vor allem folgende Grundlagen herangezogen

Lowicki, S (2001), Baugrundgutachten zum Neubau eines LIDL-Discountmarktes an der Bunsenstraße / KVG-Depot Holländische Straße, unveröffentlichtes Gutachten

Taraxacum (1999) Vertiefende Klimauntersuchung, Klimagutachten für das Gebiet des ZRK im Auftrag des ZRK, Kassel

GSA Limburg GmbH (2008), Schallschutztechnische gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf V/46A

Landschaftsplan für den Zweckverband Raum Kassel

## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ansiedlung an diesem verkehrsgünstigen Standort soll das Nahversorgungsangebot der nördlichen Nordstadt verbessert und das Lagepotenzial an der Nahtstelle zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße optimal genutzt werden.

Im nordöstlich gelegenen SO 1 ist bereits ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit 700 m<sup>2</sup> VK vorhanden, der auf 1.000 m<sup>2</sup> VK erweitert werden soll.

Im SO 2 sind ebenfalls Verkaufsflächen zulässig, wobei die Gesamtsumme aus SO 1 und SO 2 im Endausbau das vertraglich vereinbarte Maß von 2.200 m<sup>2</sup> VF nicht überschreiten darf.

Die Ausweisung als MI erfolgt, um der Bestandssituation gerecht zu werden und um die Festsetzungen an die Zielsetzung des übergreifenden Bebauungsplanes Nr. V/46 „Niedervellmarer Straße“ anzupassen, der das umgebende Quartier analog Flächennutzungsplan überwiegend als MI vorsieht.

Im MI des vorliegenden Bebauungsplanes sind aufgrund der topografischen Situation sowie der Beschränkung der Verkaufsfläche lediglich ergänzende Nutzungen vorgesehen, die das Hauptangebot arrondieren und so das Nahversorgungszentrum insgesamt stärken sollen (Wohnungen, Gewerbebetriebe, Büros, Anlagen für Verwaltungen sowie soziale, sportliche, kulturelle oder kirchliche Zwecke, Tankstellen). Hier sind Verkaufsflächen nur dann zulässig, wenn sie den in diesem Gebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind und wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebe genutzten Fläche einnimmt.

Aus städtebaulichen Gründen sind in beiden Gebieten Vergnügungsstätten wie Sexshops, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Diese Nutzungen stehen einer geordneten Entwicklung des Nahversorgungszentrums und des Quartiers entgegen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht eine gleichmäßige Dichte der Bebauung vor, die insgesamt dem Quartierscharakter entspricht und sich an der Vorgängernutzung orientiert.

Insgesamt ist die bauliche Dichte der künftigen Nutzung geringer als die Bestandssituation, da der Neubau nicht die Dimensionen des ehemaligen KVG-Depots erreichen wird. Jedoch bedingt die lineare Struktur des Plangebietes und seine Verbindungsfunktion zwischen Holländischer-/Niedervellmarer Straße und Bunsenstraße einen erhöhten Anteil an Erschließungsflächen wie z.B. Rampe, Fahrgassen und Stellplätzen. Demzufolge bleibt in der Gesamtbilanz der Grad der Versiegelung gegenüber der Vorgängernutzung in etwa gleich.

Das Ziel ist somit eine intensive Nutzung der Grundstücksflächen und die Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel). Somit stellt das Vorhaben eine Alternative zur Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsangeboten auf bisher unbebauten Flächen dar.

## **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Gebäude werden Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt. Hierbei dient die flächige Ausweisung des Baufeldes im MI jedoch nur der Sicherstellung einer gewissen Flexibilität bei der Ausrichtung des Neubaus bzw. der Möglichkeit zur Aufteilung in mehrere kleinere Baukörper. Ansonsten sind die Baufelder so gewählt, dass sie den Gebäudebestand in die Plandarstellung (Wohnhaus Niedervellmarer Straße und Lidl-Markt) übernehmen und den Raum für notwendige Veränderungen/Erweiterungen gewährleisten.

## **7.4 Bauweise und Dachform**

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Geltungsbereich ist notwendig, um den vorhandenen Lidl-Markt (und seine Erweiterung) zu sichern und auf den übrigen Flächen die lineare Grundstücksstruktur sinnvoll baulich zu besetzen.

## **7.5 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen im Geltungsbereich erfolgt als absolute Höhen über Normal Null (ü. NN), die etwa den Höhen des heutigen Baubestandes entsprechen. Das MI ist im Hinblick auf die Höhenfestsetzung in zwei Teilbereiche (A) und (B) differenziert. Die größere zulässige Bauhöhe im Teilbereich (B) dient der Absicherung des Baubestandes

(Wohngebäude Niedervellmarer Straße) und der evtl. Möglichkeit, die Blockrandbebauung zu arrondieren.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die künftige Höhenentwicklung der vorhandenen Situation entspricht.

## **7.6 Erschließung**

Die unmittelbare Erschließung für den Fuß-, Rad-, öffentlichen Personennahverkehr und die Ver- und Entsorgung der Märkte erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Straßennetz. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Straßenbahnhaltestelle 'Hegelsbergstraße' in der Holländischen Straße gegeben.

Das Verkehrsaufkommen auf der Holländischen Straße beträgt ca. 35.000 Kfz/Tag. Die Stellplätze für Kunden der Lebensmittelmärkte sind auf dem Grundstück ebenerdig vorgesehen und werden von Holländischer, Niedervellmarer und Bunsenstraße erschlossen. Im Geltungsbereich sind zusammen rund 240 Stellplätze vorgesehen.

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten von SO 2 und des MI auf der Fläche von SO 1, um eine ausreichende Erschließung (insbesondere des tiefer liegenden SO 2 ) von der Bunsenstraße sicherzustellen,
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des SO 1 auf der Flächen von SO 2 und MI , um eine ausreichende Erschließung von der Holländischen Straße sicherzustellen,
- Leitungsrecht auf der Fläche von SO 1 zugunsten SO 2 und MI, um eine Entwässerung an die tiefer liegende Bunsenstraße zu ermöglichen,
- Geh- und Fahrrecht (für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit über die Flächen beider SO und des MI in Nordsüd- und Ostwest-Richtung, um eine Durchwegung des Blockes zu ermöglichen.

## **7.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **Anpflanzung von Bäumen**

Die Anlage von durchgehenden Baumstreifen bei Baumpflanzungen ist der Anlage von Baumscheiben vorzuziehen, da diese eine größtmögliche Fläche an offenem Boden im Traufbereich bieten und somit eine positive Wirkung auf die Vitalität der Bäume haben.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten können sich z.B. durch Grundstückszufahrten, aber auch aus gestalterischen Gründen in der künftigen Objektplanung ergeben. Die Festsetzung einer Mindestpflanzqualität beabsichtigt eine möglichst schnelle städtebauliche Wirksamkeit von Baumanpflanzungen.

### **Oberflächenbefestigungen**

Um die Verdunstung von Oberflächenwasser und die Durchlässigkeit bei gleichzeitiger Reduzierung des Wassereintrages in die Kanalisation zu erhöhen, wird die Befestigung der Parkplätze als wasserdurchlässig festgesetzt.

### **Pflanzenverwendung**

Zur Verwendung werden grundsätzlich einheimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen. Diese bilden die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig.

## 7.8 Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen, als grundsätzlicher Bestandteil betrieblicher Präsenz akzeptiert, sollen keine stadtgestalterische Eigenständigkeit durch optische Dominanz entfalten. Daher werden die Art der Ausführung und die Platzierung der Werbeanlagen begrenzt.

## 7.9. Festsetzungen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen

**Feuerungsanlagen**

**Anlieferverkehr**

**Schallschutz**

## 8. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen sind in privatem Eigentum. Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich, da das Baukonzept auf die Eigentumsverhältnisse abgestimmt ist.

## 9. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung für Bau-, Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger.

## 10. Flächenbilanz

<b>Bestand (Zustand KVG-Depot vor Neubau Lidl)</b>	<b>16.054 m<sup>2</sup></b>
Bestandsgebäude	1.929 m <sup>2</sup>
Brachen, Lagerflächen, private Verkehrsflächen, Restgrün	12.835 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.290 m <sup>2</sup>
<b>Planung (Inhalt B-Plan V/46A)</b>	<b>16.054 m<sup>2</sup></b>
SO 1 + 2	10.205 m <sup>2</sup>
davon Baufelder 3.375 m <sup>2</sup>	
MI	4.559 m <sup>2</sup>
davon Baufeld 2.855 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.290 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:

Kassel, 30.03.2009

gez.: i. A. Ulrich Walberg

ANP Architektur und Nutzungsplanung

gez.: Spangenberg

Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht