

Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahmen / Beschlussempfehlungen
<p>Stellungnahme vom 15.04.2008</p> <p>Die Planung entspricht nicht dem kommunalen Entwicklungsplan Zentren und auch nicht dem gültigen Flächennutzungsplan sowie dem aktuellen Entwurf für dessen Neuaufstellung. Auch aus regionalplanerischer Sicht stößt die vorgesehene SO 2 – Ausweisung und hier wohl geplante Entwicklung eines kleinen Fachmarktzentrums am gewählten Standort auf Bedenken. Nach dem gültigen Regionalplan Nordhessen 2000 (RPN) sind bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche (und Stadtteilzentren) innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.</p> <p>Das Plangebiet liegt abseits der zentralen Versorgungsbereiche auf einem rückwärtigen und tiefer gelegenen Teil des früheren Grundstücks des KVG-Depots. Seine Entwicklung als Einzelhandelsstandort kann zwar den bestehenden Lidl-Markt stärken; nicht aber die verschiedenen kleineren Geschäfte unmittelbar an der Holländischen Straße oder gar das Stadtteilzentrum Nord / Holländisches Tor. Von daher sollte an diesem Standort m. E. nur eine angemessene Erweiterung in Richtung Nahversorgung / Waren für den kurzfristigen Bedarf zugelassen werden; nicht aber eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.500 m² ohne Sortimentsfestlegungen.</p>	<p>Die Entwicklung am Standort wurde mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) vorabgestimmt. Die Stellungnahme des ZRK zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bestätigt, dass die Entwicklung aus den Zielsetzungen des KEP-Zentren ableitbar ist. Die Vorabstimmung umfasst hierbei sowohl die Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche, die in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor fixiert wurde, als auch die Definition der zulässigen Sortimente, was sich in den textlichen Festsetzungen widerspiegelt.</p> <p>Des Weiteren besitzt die zu entwickelnde Fläche eine hohe Lagegunst an der Holländischen- / Niedervellmarer Straße, so dass keine 'Rückwärtigkeit' gegeben sein kann; darüber hinaus liegt die Akzeptanz des künftigen Angebotes im betriebswirtschaftlichen Eigenrisiko des Investors.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend § 13 a (2) Nr.2 BauGB angepasst</p> <p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme vom 24.04.2008</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen über die artenschutzrechtlichen Aspekte. Aufgrund der Lage, des jahrelangen Leerstandes des Depots, der kleinteiligen mosaikartigen Biotopstruktur, dem alten Baumbestand und der auf der Nordwestseite mit altem Efeu bekränkten Depotfassade ist nicht auszuschließen, dass im Planbereich nach nationalem oder europäischen Recht streng oder besonders geschützte Arten vorkommen. An diesem Standort könnten Fledermäuse und Zauneidechsen (FFH-Anhangarten), Höhlenbrüter oder Singvögel</p>	<p>Dem Bauherrn liegt bereits 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.</p> <p>Als Ergebnis von insgesamt 3 jeweils etwa einstündigen Begehungen durch das Planungsbüro H. Grundler zu unterschiedlichen Tageszeiten im Juni 2008 ist festzustellen:</p> <p>Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten gefunden werden.</p>

<p>vorkommen.</p> <p>Wir empfehlen daher, im Zuge der Planaufstellung eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorzunehmen, um eventuelle Befreiungsvoraussetzungen rechtzeitig klären zu können, zumal der Abbruch des Depots die Voraussetzung für die weitere bauliche Tätigkeit ist.</p>	<p>Es ist nicht auszuschließen, dass während der Sommermonate in Hohlräumen am Gebäude oder innerhalb einer teilweise vorhandenen Fasadengrünung 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. Dieser Hinweis wird dem Bauherrn als Empfehlung mitgeteilt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme vom 24.04.2008</p> <p>Aus Sicht des Umwelt- und Immissionsschutzes wird daraufhin gewiesen, dass aufgrund der Wohnbebauung (Wohnhaus Niedervellmarer Straße 2, Bunsenstraße 101 sowie Wohnhaus Holländische Straße 206 mit integrierter Alten- und Behindertenpflege) ein schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung der Ruhezeiten Tag/Nacht für erforderlich gehalten wird. In der Vergangenheit lagen bereits Beschwerden über Lärmbelästigung durch Lidl vor.</p> <p>Weiterhin ist zur Beurteilung erforderlich, detaillierte Angaben über Größe und Lage der Autowaschstraße sowie über die verkehrliche Erschließung (Lage der neuen Zufahrten über die Holländische/ Nieder-</p>	<p>Ein schalltechnische Gutachten wurde erstellt. Die im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der aus Parkierungsverkehr, Anlieferungsverkehr und technischer Gebäudeausstattung entstehenden Geräuschimmissionen kommen 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 (SO 1) benachbart gelegenen MI-Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Nutzung mit Schutzanspruch entstehen, ist jedoch eine schallschutztechnische Ertüchtigung der Anlieferungszone erforderlich.</p>

<p>vellmarer Straße, und die Belieferung der Einzelhandelsunternehmen) und die generellen Öffnungszeiten zu erhalten.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Grünflächen empfehlen wir auf die Festsetzung von Stieleichen und Vogelkirschen zu verzichten (Gefahr der Beschädigung oder Verunreinigung von Kraftfahrzeugen durch herabfallende Früchte). Wir empfehlen, auf die Festsetzung von Weißdorn ebenfalls zu verzichten, da hier im Gebiet der Stadt Kassel seit einiger Zeit vermehrt Schädlingsbefall zu verzeichnen ist.</p>	<p>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.</p> <p>Das Gutachten empfiehlt des Weiteren passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für eventuelle Neubauten, die unmittelbar an die Holländische Straße / Niedervellmarer Straße angrenzen (MI B). Auch dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Ob in dem Mischgebiet eine Waschstraße entsteht, ist ungewiss. Für Gewerbebetriebsansiedlungen hat im jeweils erforderlichen Baugenehmigungsverfahren eine Beurteilung der angestrebten Betriebstätigkeit im Hinblick auf die Mischgebietsnutzung zu erfolgen.</p> <p>Auf die Festsetzung von Stieleichen, Vogelkirschen und Weißdorn verzichtet.</p> <p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt</p>
---	---