

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/50 B "Kronenackerstraße"  
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel Nr. VIII/50 B "Kronenackerstraße" für das Gebiet zwischen der Mattenbergstraße und der Kronenackerstraße, westlich der Georg-August-Zinn-Schule, südlich der Wohnbebauung Mattenberstraße 55-73 und nördlich der Wohnbebauung Kronenackerstraße 4-26 wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung eines Trägers öffentlicher Belange zur Erhaltung der Grünfläche auf die Ausweisung einer Sonderfläche für Nahversorgung zu verzichten, wird nicht entsprochen.“

**Begründung:**

**1. Anlass der Planung**

Die REWE - Gruppe wird am Altstandort in der Altenbaunaer Straße den bestehenden Mietvertrag mit Ablauf des Jahres 2007 nicht verlängern. Damit wird die Lebensmittelversorgung im Bereich Mattenberg - Oberzwehren nicht weiter gesichert.

Untersuchungen der REWE am Altstandort haben ergeben, dass eine Erweiterung der Gebäude bzw. ein Nachweis von für den wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätzen nicht möglich ist.

Auf Grund eines Einzelhandels Gutachtens zur Versorgung der Bewohner der Bereiche Brückenhof, Oberzwehren und Mattenberg mit Lebensmitteln ist es erforderlich, dass die Stadt eine ausreichende Lebensmittelversorgung ermöglicht. Gemäß Gutachten ist ein Zuwachs von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verträglich.

Am Altstandort sind bisher vorhanden 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel und 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Getränkemarkt.

Im Hinblick auf den Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt ist in Oberzwehren lediglich das städtische Grundstück an der Kronenackerstraße geeignet.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/50 und ist vollständig als Grünanlage festgesetzt. Der Bebauungsplan muss geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Zur Zeit wird die gesamte Fläche als Spielfläche, Grünfläche und Hundeauslauf genutzt. Es besteht ein Verbindungsweg zwischen der Mattenbergstraße und der Kronenackerstraße.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Inhalt des Bebauungsplanes soll neben der Sicherung verschiedener Grünflächen im Nahbereich die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ mit der Festschreibung „Vollversorger“ und „Getränkemarkt“ mit max. 1.800 m<sup>2</sup> sein.

Folgende städtebauliche Rahmenbedingungen werden festgesetzt:

- Ausrichtung der Gebäude und Anlieferung so, dass der Schulbetrieb der benachbarten Georg-August-Zinn-Schule nicht gestört wird,
- Erschließung für die Stellplätze und die Andienung nur über die Kronenackerstraße,
- Schaffung eines gemeinsamen Haupteingangs von Lebensmittel- und Getränkemarkt,
- Entwicklung eines Konzeptes zur Durchwegung und Durchgrünung des Gebietes von der Mattenbergstraße zur Kronenackerstraße,
- Einplanung einer Grünfläche zur Mattenbergstraße mit der Möglichkeit Aufenthaltsqualitäten für besondere Zielgruppen Erwachsener zu schaffen,
- Entwicklung einer Grünfläche westlich anschließend mit Wegen und Spielplatz für Jugendliche und Kinder (Entzerrung sozialer Missstände).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 213 vom 13.09.2005 in der Zeit vom 19.09.2005 bis 30.09.2005 durch Aushang im Amt Stadtplanung und Bauaufsicht statt.

Anregungen von Bürgern wurden in dieser Zeit nicht geäußert.

Die frühzeitige Ämter- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch mit der Bitte um Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch wurde gleichzeitig durchgeführt.

Im Sinne des § 4 (1) Baugesetzbuch haben verschiedene Institutionen Forderungen an den Inhalt des Umweltberichtes erhoben:

Der Zweckverband Raum Kassel verwies auf den Landschaftsplan des Zweckverbandes für den Planungsraum Kassel und forderte eine Detailuntersuchung aus klimafunktionaler Sicht zur Verträglichkeit des Vorhabens.

Der Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden. Die Änderung wurde inzwischen beantragt und wird zur Zeit beim Zweckverband Raum Kassel bearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte ebenfalls eine vertiefende klimatische Untersuchung. Der in der Begründung integrierte Umweltbericht wurde dementsprechend überarbeitet.

Nach der Beteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch wurde der Vorentwurf erarbeitet.

Die Ämter- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch wurde im April 2006 durchgeführt. Die Ämter und Behörden wurden fristgerecht informiert und um Stellungnahme gebeten.

Ein Träger öffentlicher Belange hat angeregt, auf die Ausweisung eines Sondergebietes für die Nahversorgung zu verzichten und die Grünfläche beizubehalten. Begründet wurde diese Anregung damit, dass im Ortsteil z. B. in der Mattenbergstraße ausreichend Gebäude und Flächen für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen. Den Anregungen soll nicht entsprochen werden, da im Vorfeld bereits abgeklärt wurde, dass Alternativen aufgrund der Lage (Randlage) oder Grundstücksgröße nicht in Betracht kommen. Da auch die Erweiterung am jetzigen Standort nach einer detaillierten Prüfung nicht möglich ist, musste die Stadt zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung von Oberzwehren das Grundstück für die geplante Nutzung zur Verfügung stellen.

Der aus den Anregungen des Beteiligungsverfahrens erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird jetzt den Gremien zur Beschlussfassung (Offenlegungsbeschluss) vorgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wird danach mit seiner Begründung öffentlich ausgelegt.

Die Bau- und Planungskommission hat in ihrer Sitzung am 11.10.2006 der Vorlage zugestimmt.

Der Ortsbeirat Oberzwehren und der Magistrat werden die Vorlage in ihren Sitzungen am 25.10.2006 und 30.10.2006 behandeln. Die Ergebnisse werden mündlich mitgeteilt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister