

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/50 B „Kronenackerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

1. Anlass der Planung

1.1 Bestandsanalyse

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 m² Verkaufsfläche verträglich.

Am Altstandort sind bisher vorhanden 900 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und 200 m² Verkaufsfläche im Getränkemarkt.

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

1.2 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.

2. Ziel und Zweck der Planung

Inhalt des Bebauungsplanes ist neben der Sicherung verschiedener Grünflächen im Nahbereich die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ mit der Fest-

schreibung „Vollversorger“ und „Getränkemarkt“ mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche.

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 mit Umweltbericht erarbeitet.

3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Kasseler Stadtteil Oberzwehren zwischen Altenbaunaer Straße, Kronenackerstraße und Mattenbergstraße ist im Bereich einer ca. 1,73 ha großen öffentlichen

Grünfläche die Ausweisung eines ca. 0,8 ha großen Sondergebietes „Nahversorgung“, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m², beabsichtigt. Der geplante Lebensmittelmarkt ersetzt einen bestehenden Markt in der Altenbaunaer Straße, der aufgrund des zu geringen Platzangebotes am alten Standort keine Zukunft hat.

Durch den Bau des Marktes, inklusive Stellplätze, entsteht im Wesentlichen der Verlust von maximal 6.500 m² innerstädtischer Grünfläche (Hundenauslauffläche) und drei Bäumen.

Der bestehende Spielplatz und die Wegeverbindung zwischen Mattenbergstraße und Kronenackerstraße bleiben erhalten. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden die derzeitige Situation für die Bereiche Klima/Luft, Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen, Stadtgestalt und menschliche Gesundheit nicht wesentlich verändern, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung bzw. dem Erhalt der Umweltqualität umgesetzt werden. Mit erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Festsetzung einer niedrigen Bebauung mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen und durch die Aufwertung der verbleibenden nördlichen Grünfläche wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert und weitestgehend ausgeglichen.

4. Ergebnis der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

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 wurde nicht entsprochen, 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 wurde vom Ortsbeirat Oberzwehren in seiner Sitzung am 25.10.2006 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf am 13.11.2006 zur Offenlage beschlossen und die Anregung, auf die Bebauung zu verzichten, abgelehnt.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit seiner Begründung und dem integrierten Umweltbericht nach Ankündigung in der HNA Nr. 273 vom 23.11.2006 vom 04.12.2006 bis zum 05.01.2007 öffentlich ausgelegen.

5. Abwägung gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch und weiteres Verfahren

In dieser Zeit wurden von einem Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, die teilweise bereits in dem Verfahren nach § 4 (2) Baugesetzbuch geäußert wurden.

Im laufenden Baugenehmigungsverfahren für den Lebensmittelmarkt haben sich seitens der Investoren verschiedene Änderungen ergeben. Danach ist die Verlegung des vorhandenen Fußweges zwischen der Kronenackerstraße und der Matzenbergstraße über den Spielplatz nicht mehr erforderlich.

Das hat zur Folge, dass der Bebauungsplan als auch die Begründung geändert werden müssen. Da hier die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, sondern es sich um eine Veränderung handelt, die mit den betroffenen Eigentümern und Ämtern abgestimmt ist, soll auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden.

Der festgesetzte Baum im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann aufgrund der notwendigen Fahrbeziehungen für die Anlieferung und den Kundenverkehr trotz intensiver Prüfung nicht erhalten werden. Als Ersatz sollen fünf Bäume im Spielplatzbereich zusätzlich gepflanzt werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt. Da von der Änderung Dritte nicht betroffen sind, wird auf eine erneute öffentliche Auslegung des Planes verzichtet.

Die Änderungen werden nach dem Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

gez.
Spangenberg

Kassel, 15.09.2006/19.06.2007