

**Bebauungsplan Nr. V/46 A**  
**„Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung**

**Begründung**



**Träger der Planungshoheit:** **Kassel** documenta Stadt

Stadt Kassel  
Rathaus / Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftraggeber:** Eisenkolb Grundbesitz u. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG  
An der Alten Warte 57  
34127 Kassel

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Hessenallee 2 | 34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

1	Planungsanlass.....	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3	Planverfahren.....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	6
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	7
4	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz.....	8
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	9
4.5	Schutzgebiete.....	9
4.6	Informelle Konzepte und Planungen.....	10
5	Heutige Situation/Bestand.....	11
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	11
5.2	Einzelhandel.....	12
5.3	Erschließung und Verkehr.....	13
5.4	Ver- und Entsorgung.....	13
5.5	Derzeitiger Umweltzustand.....	13
6	Vorhabenplanung.....	15
7	Inhalte des Bebauungsplans.....	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.3	Verkehrsflächen.....	17
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
7.5	Brennstoffe.....	17
7.6	Maßnahmen zum Schallschutz.....	18
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
7.9	Hinweise.....	19
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
8.1	Boden, Wasser.....	19
8.2	Lokalklima.....	19
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz.....	19
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild.....	19
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm.....	20
8.6	Kultur- und Sachgüter.....	20
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20
9	Bodenordnung.....	20
10	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung.....	21
11	Städtebauliche Werte.....	21
12	Gesamtabwägung.....	21





## 1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“ der Stadt Kassel ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die veränderte Konzeption des Nahversorgungszentrums zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße.

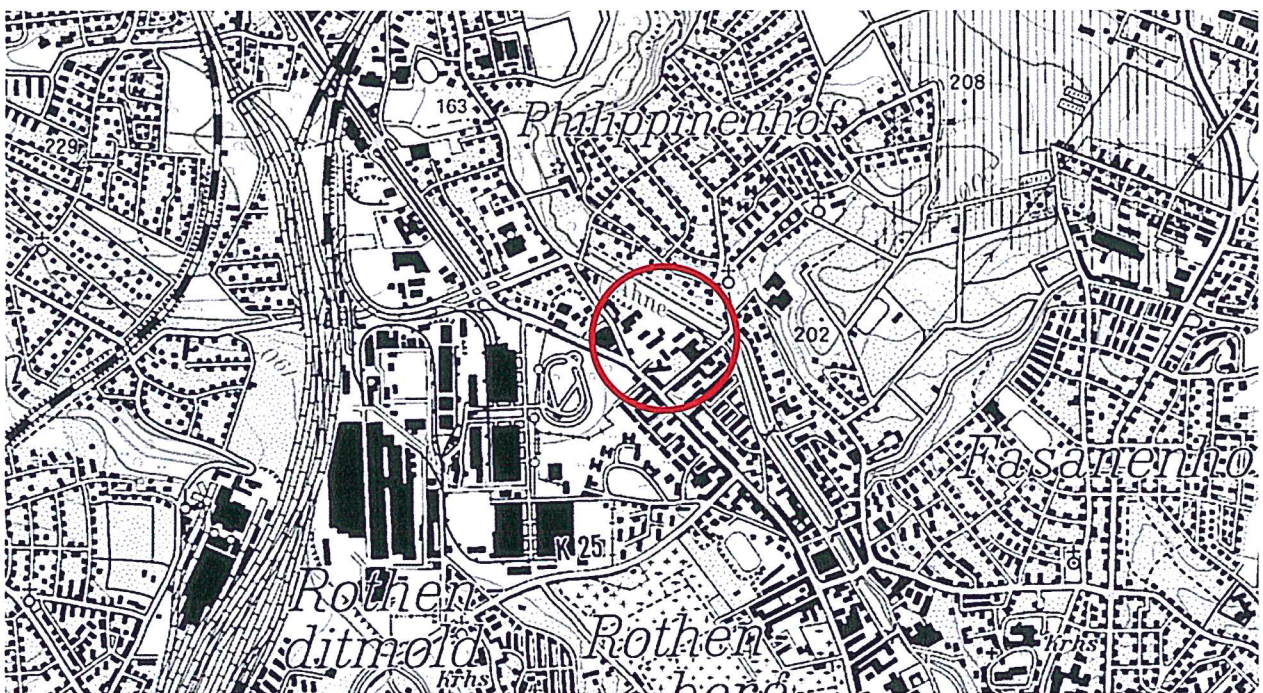
Der Bebauungsplan Nr. V/46A wurde 2009 aufgestellt, um am verkehrsgünstigen Standort des ehemaligen KVG-Straßenbahndepots zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu ermöglichen. Ein Teil des Gesamtprojektes (Lidl-Markt) war zum damaligen Zeitpunkt bereits umgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des Lidl-Marktes (SO 1) eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> vor, im Teilbereich SO 2 (westlich des Lidl-Marktes) sind maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Hier war die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers sowie eines Getränkemarktes geplant. Diese Konzeption konnte bislang nicht realisiert werden, die Fläche stellt sich aktuell als Brachfläche dar. Der Teilbereich an der Holländischen Straße ist als Mischgebiet festgesetzt, hier wurde eine Tankstelle realisiert.

Auf den Teilbereich SO 2 ist aktuell die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Aldi) vorgesehen. Zudem soll die bestehende Tankstelle um eine Waschstraße erweitert werden. Um diese Projekte realisieren zu können, ist die Anordnung der Stellplätze für den Lebensmittelmarkt auf dem nördlichen Nachbargrundstück notwendig, das bislang nicht vom o.g. Bebauungsplan erfasst war.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben dargestellte Projektkonzeption. Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag (gem. § 11 BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel abgeschlossen, der unter anderem die Übernahme der Planungskosten regelt.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Kassel im Stadtteil Nord (Holland), östlich der Holländischen Straße.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.



Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 11.663 m<sup>2</sup>.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Holländische Straße bzw. die Niedervellmarer Straße,
- im Norden durch das Nachbargrundstück 188/7, Flur 46, Gemarkung Kassel
- im Osten durch die Nachbargrundstücke 200/17 und 200/18, Flur 46, Gemarkung Kassel
- im Süden durch das Flurstück 201/11, Flur 46, Gemarkung Kassel.

### 3 Planverfahren

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Das geplante Einzelhandelsvorhaben mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterliegt zwar grundsätzlich einer allgemeinen Vorprüfung (gem. § 3c UVPG), das Vorhaben wird aber bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/46A begründet und durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans lediglich in seiner räumlichen Anordnung verändert. Somit wird auf die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. V/46A (siehe Bebauungsplan Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot, Begründung, März 2009) verwiesen, die zu folgendem Ergebnis kommt: „Gemäß dem [...] formulierten Prüfkatalog hat die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.“

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (siehe hierzu Pkt. 4.5), sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

Der Bebauungsplan wird u.a. zur Regelung der Kostenübernahme durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ergänzt.

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. V/46A, 1. Änderung wurde am 15.09.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gefasst.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB über die Planung wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.



### 3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

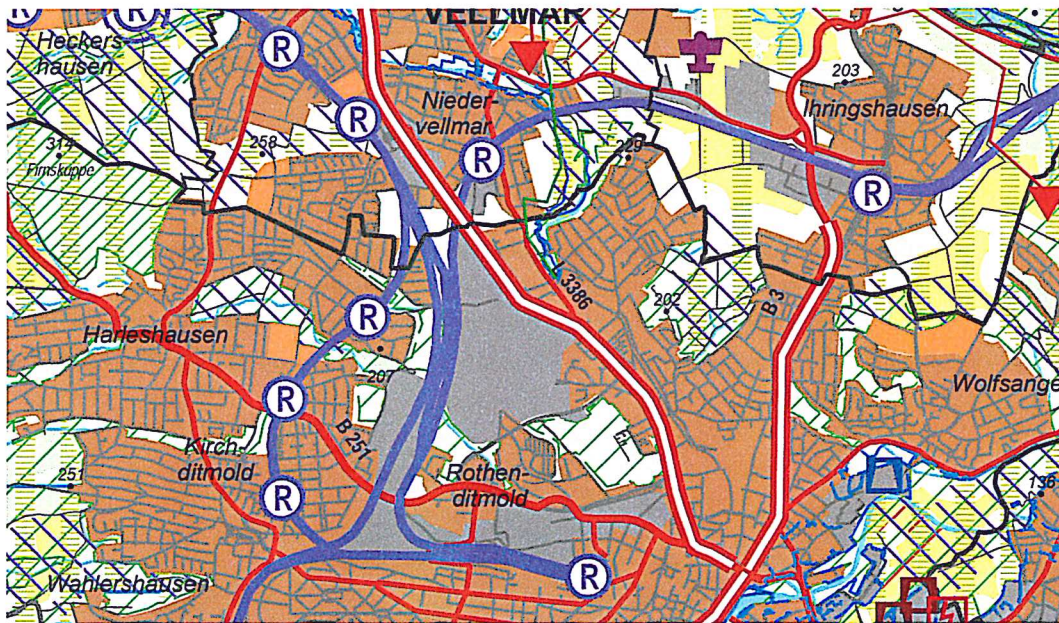
Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplan in der Zeit vom 05. Januar bis einschließlich 06. Februar 2015 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel zur Einsicht für jedermann aus. Es wurde eine private Stellungnahmen eingereicht.

24 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Dezember 2014 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 24 Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 19 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Aufgrund von Anregungen und Hinweisen wurden Klarstellungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen bzw. der Hinweise vorgenommen. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, war eine erneute Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nicht erforderlich.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich, Bestand‘ festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

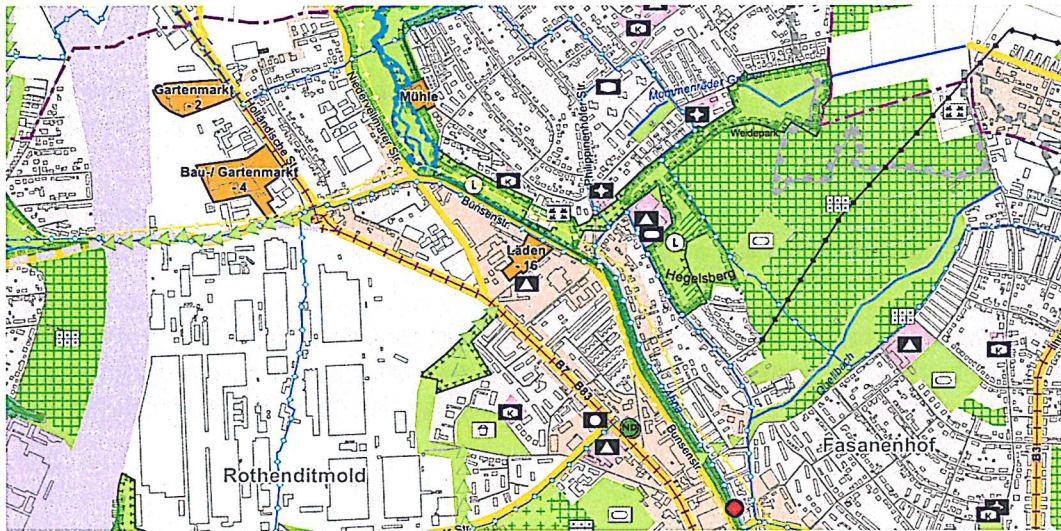
### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel (Stand Juli 2014) ist das Plangebiet westlich als ‚gemischte Baufläche‘, östlich als ‚Sonderbaufläche Läden‘ dargestellt. Angrenzend an das Grundstück befinden sich westlich und südlich ebenfalls gemischte Bauflächen, nord-östlich der Bunsenstraße grenzen Grünflächen an.

Für die Sonderbauflächen ‚Läden‘, Index 16, ist weiter festgelegt, dass die Gesamtverkaufsfläche max. 2.200 m<sup>2</sup> beträgt.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht aufgrund der veränderten räumlichen Anordnung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist notwendig.





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel (Stand Juli 2014), ohne Maßstab

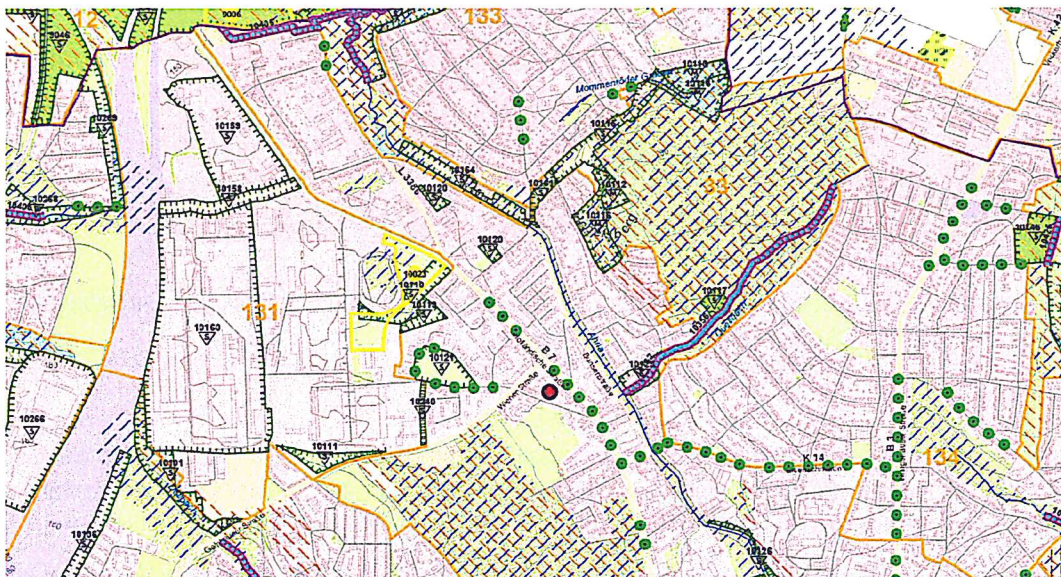
### KEP-Zentren

Für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel wurde 2007 ein Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) beschlossen. Zielsetzungen der Entwicklungsplanung sind die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der Zentren und die Begrenzung dezentraler Ansiedlungen.

Der KEP Zentren wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes umgesetzt. Dort ist der Geltungsbereich teilweise als Sonderbaufläche ‚Läden‘ mit max. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

### 4.3 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte, ohne Maßstab

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Im Planwerk sind keine Leitbilder und Ziele mit direkter Relevanz für den Geltungsbereich formuliert.

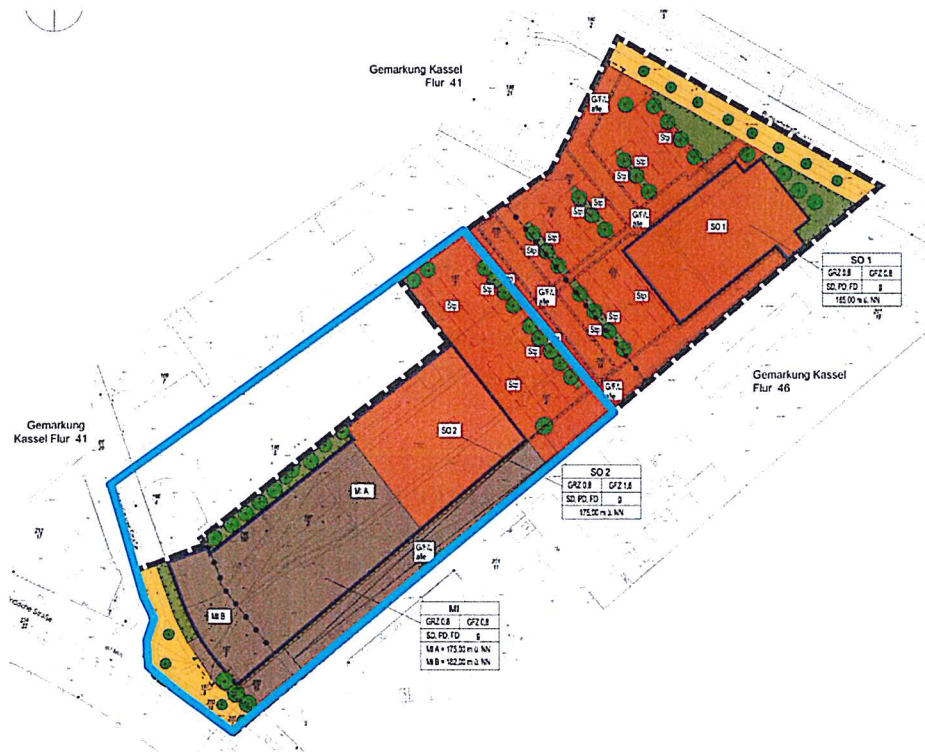




## 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet SO 1 einen Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Im Sondergebiet SO 2 sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hier dürfen maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden.



Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ (i. Kr. seit 10.08.2009), ohne Maßstab, überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung (blau);

## 4.5 Schutzgebiete

### Wasserschutz

Westlich der Bunsenstraße verläuft die Ahna als Gewässer II. Ordnung; Es ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Heilquellen- oder sonstiger Schutzgebiete.

### Denkmalschutz

Das Gebäude Holländische Straße 212 süd-westlich des Geltungsbereichs ist Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitere Kulturdenkmale oder Gesamtanlagen im Sinne des HDSchG werden von der Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich sind keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys verortet; die nächstgelegenen Bäume des Projektes befinden sich entlang der Bunsenstraße und sind von der Planung nicht betroffen.

### Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Westlich des Geltungsbereichs und der Bunsenstraße schließen sich, begleitend zur Ahna, Teile des „Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel“ (Verordnung vom 17.07.2006) an.



## 4.6 Informelle Konzepte und Planungen

### Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare-Energie-Region“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für den geplanten Neubau in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.



## 5 Heutige Situation/Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild (Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation) mit Plangebiet, ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.663 m<sup>2</sup> und befindet sich im Norden des Kasseler Stadtgebiets zwischen Holländischer Straße bzw. Niedervellmarer Straße und Bunsenstraße.

#### **Gebietsstruktur und Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, im zentralen Bereich befindet sich eine Brachfläche mit kurzlebigen Ruderalfluren. Der Geltungsbereich schließt Verkehrsflächen der westlich verlaufenden Holländischen Straße sowie der Niedervellmarer Straße mit ein.

Im süd-westlichen Plangebiet befindet sich eine Tankstelle. Daran schließen nördlich ein Wohnhaus sowie Flächen eines Gewerbebetriebes mit mehreren Hallen an. Nord-östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Lidl-Markt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Erschließung des Lidl-Marktes erfolgt zum einen direkt über die Bunsenstraße, zum anderen ist eine Zufahrt über eine realisierte Privatstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches möglich. Über diese Privatstraße ist auch die Tankstelle erschlossen.

Das Gebiet fällt relativ gleichmäßig von Südwest nach Nordost ab; der Höhenunterschied zwischen Niedervellmarer Straße und dem nörd-östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Lidl-Parkplatz beträgt ca. 7 m (164,4 m über NHN bis 156,2 m über NHN).





Tankstelle (Blick von Süden)



Wohnhaus (Niedervellmarer Straße)



Blick auf die Gewerbeflächen (von Westen)



Privatstraße mit Lidl-Markt (Blick von Westen)



Brachfläche (Blick von Westen)



Brachfläche (Blick von Osten)

(Fotos: ANP Kassel)

## Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbe bestimmt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich „Das blaue Haus“, eine achtgeschossige Wohnanlage. Östlich daran befinden sich Gebäude der sozialen Einrichtung „Outlaw Kassel“.

Westlich des Geltungsbereichs, zwischen Holländischer Straße und Niedervellmarer Straße, befinden sich ein Wohngebäude sowie Betriebsflächen und Gebäude von Gewerbebetrieben. In nördliche Richtung schließen an den Geltungsbereich Gewerbeflächen an. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der o.g. Lidl-Markt.

Als überörtliche Hauptverkehrsstraße weist die Holländische Straße eine sehr hohe Verkehrsbelastung mit entsprechenden Wirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen auf.

## Eigentumssituation

Die Eigentümer der im Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen Grundstücke sind mehrheitlich in die Planungen des Vorhabenträgers eingebunden, ein Verkauf der Grundstücke ist vorbereitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auch Flächen des benachbarten Lidl-Konzerns, die nicht unmittelbar mit dem geplanten Vorhaben in Verbindung stehen. Es handelt sich hierbei um die Zufahrt zum SO 1 (Lidl-Markt) sowie um eine kleine Grünfläche im SO 2 (im nördlichen Geltungsbereich). Die Flächen werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, da die Erschließung (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) der Bauflächen teilweise auch über diese Flächen abgewickelt wird bzw. da die Grünfläche aufgrund ihres Zuschnitts mitbetrachtet werden muss.

## 5.2 Einzelhandel

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Konkret ist die Ansiedlung eines Aldi-Marktes an den Standort geplant. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung, da der Aldi-Markt am Philippinenhöfer Weg geschlossen werden soll.



Der Standort Philippinenhöfer Weg wird aufgrund unzeitgemäßer Standortrahmenbedingungen (rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, schlechte Verkehrsanbindung) aufgegeben, eine Erweiterung vor Ort oder eine Verlagerung an einen alternativen Standort im näheren Umfeld des Altstandorts sind nicht möglich.

Der Standort ehem. KVG-Depot liegt verkehrsgünstig und kann von den stadtauswärts führenden Pendlerströmen partizipieren. Zudem ist hier eine zeitgemäße Erweiterung auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Die fußläufige Entfernung zum Altstandort beträgt ca. 500 m.

Die ursprüngliche Konzeption für den Standort des ehemaligen KVG-Depots, die auch Grundlage des Bebauungsplans Nr. V/46 A war, sah die Ansiedlung eines Vollversorgers mit Getränkemarkt oder alternativ anderer Fachmärkte neben dem bestehenden Lidl-Markt vor. Die Umsetzung dieser Planung ist bisher nicht gelungen, die unvollständige Nutzung des Nahversorgungsstandorts ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend.

Auch wenn sich durch die Verlagerung des Aldi-Marktes keine qualitativen Verbesserungen für die Kunden ergeben werden und gleichzeitig mit einem noch stärkeren Wettbewerb der Systemanbieter vor Ort zu rechnen ist, wird dem Begehren von Aldi und dem derzeitigem Grundstückseigentümer entsprochen; Insbesondere, da eine Aufgabe des Altstandorts auf jeden Fall seitens Aldi umgesetzt wird.

### 5.3 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer über die Holländische Straße bzw. die Niedervellmarer Straße und die Bunsenstraße bzw. die Privatstraße zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation und Bushaltestelle „Hegelsbergstraße“ gegeben.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Über die Niedervellmarer Straße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist nicht möglich.

### 5.5 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Bestanderfassung (August 2014) überwiegend bebaut bzw. für eine Bebauung vorgesehen. Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und –bewertung wird daher verzichtet.

#### **Boden und Wasser**

Die Flächen des ehemaligen KVG-Depots waren überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Durch die früheren Nutzungen sind die Bodenflächen stark verändert und in ihren potentiellen Funktionen (Lebensraum, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser) stark beeinträchtigt.

Die bestehende Brachfläche im zentralen Geltungsbereich zeichnet sich durch eine kurzlebige Ruderalflur aus.

Die Verkehrsflächen der Privatstraße sowie die Betriebsflächen der Tankstelle sind versiegelt. Im Bereich des Wohngebäudes und des Gewerbebetriebes finden sich kleinere, gärtnerisch genutzte Grünflächen.

Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

#### **Klima**

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmeteorologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen dem „Überwärmungsgebiet 1“ zu. Diese Kategorie umfasst „dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen“.



## **Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz**

### **Vegetation**

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, im zentralen Bereich befindet sich eine Brachfläche, die nach dem Abbruch des Gebäudesbestandes nicht wieder bebaut worden ist. Weitere Vegetationsflächen finden sich als typisches Verkehrsgrün an der Holländischen Straße/Niedervellmarer Straße sowie als gärtnerisch genutzte Grünflächen am Wohngebäude bzw. der Gewerbefläche.

### **Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung**

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Struktur des Gebiets, insbesondere des nur sehr geringen Anteils an Großgehölzen, der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Störungen durch die vorhandenen Nutzungen, ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten und störungstoleranten Tierarten, wie z.B. Vogelarten der durchgrünten Siedlungsbereiche, vorkommen.

Als Lebensräume für Reptilien/Amphibien geeignete Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

### **Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild**

### **Freiraumnutzungen**

Da es sich um Privatgrundstücke handelt, ist eine Freiraumnutzung durch die Öffentlichkeit nicht gegeben.

### **Stadtbild**

Das Plangebiet stellt sich als bebaute Fläche dar, die zentrale Brachfläche vermittelt den Eindruck einer ungenutzten Restfläche.

## **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

### **Luftreinhalteung**

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhalteung“ festgelegt.

### **Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Umbau des bestehenden Lidl-Marktes, der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Einzelhandelsbetriebe und die Überplanung einer Mischgebietsfläche eingeholt (GSA Limburg GmbH, Gutachterliche Stellungnahme P 08052, 01. August 2008).

Die im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der aus dem Parkierungsverkehr, Anlieferungsverkehr und der technischen Gebäudeausstattung entstehenden Geräuschimmissionen, kommen zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Tageszeit, in Höhe der bestehenden Bebauung, erreicht wird.

Weiter wurde die sich aus der hohen Verkehrsbelastung der Holländischen Straße ergebenden Lärmsituation im Bereich der Mischgebietsflächen an der Niedervellmarer Straße untersucht. Die schalltechnische Berechnung zeigt, dass die Empfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nur im zurückliegenden Teil der Mischgebietsflä-



che erreicht werden. Für die Bereiche mit Überschreitungen sind bei einer Entwicklung von schutzwürdiger Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## 6 Vorhabenplanung



Vorhabenplanung, Vorentwurf August 2014 (Architekturbüro Schüler), ohne Maßstab

Der Vorhabenträger plant, auf der bisherigen Brachfläche einen Lebensmittelmarkt (Aldi-Markt) mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück platziert, die vorhandenen gewerblich-genutzten Gebäude werden hierfür abgebrochen. Die bestehende Tankstelle wird nördlich voraussichtlich um eine Waschstraße ergänzt, hierfür wird das bestehende Wohnhaus ebenfalls abgebrochen.



Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation ist zwischen dem Neubauvorhaben und den bestehenden Parkplatzflächen des Lidl-Marktes bzw. der Privatstraße die Errichtung einer ca. 2,50 m hohen Stützwand erforderlich. Entlang der Privatstraße beträgt die Höhe der Stützwand ca. 1,50 bis 2,50 m.

## 7 Inhalte des Bebauungsplans

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird analog zum Bebauungsplan Nr. V/46A für den nördlichen und östlichen Teilbereich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt, die Zweckbestimmung wird jedoch deutlich im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht eingegrenzt: Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

Der westliche Teilbereich mit der bestehenden Tankstelle, die um eine Waschstraße erweitert werden soll, wird wie bisher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht zwar nicht der geplanten, ausschließlichen gewerblichen Nutzung der Fläche, berücksichtigt jedoch das nähere Umfeld, dass u.a. durch sensible Wohnnutzung geprägt ist. Durch die Festsetzung sind im Baugebiet ausschließlich Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung können dadurch ausgeschlossen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl für das Mischgebiet als auch das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt und entspricht so den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Sondergebiet eingehalten, für das Mischgebiet jedoch überschritten. Die Überschreitung sieht bereits der bestehende Bebauungsplan vor und wurde u.a. mit der bestehenden hohen Versiegelung vor der Neuordnung begründet.

Trotz der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ im Mischgebiet sind Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen der Umwelt nicht zu befürchten, da zum einen eine Überschreitung bis 0,8 durch Stellplätze und Garagen ohnehin durch § 19 (4) BauNVO ermöglicht wird. Zum anderen zeichnet sich das Gebiet bei Umsetzung der Vorhabenplanung durch ausschließlich gewerbliche Nutzungen aus. Die Festsetzung Mischgebiet wurde gewählt, um der sensiblen Wohnnutzung im Umfeld gerecht zu werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Mischgebiet mit 1,2 und das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden somit im Mischgebiet eingehalten und im Sondergebiet deutlich unterschritten.

Ergänzend zu GRZ und GFZ werden in beiden Baugebieten maximale Gebäudehöhen, analog zu den bisherigen Festsetzungen, festgesetzt. Somit können im Mischgebiet straßenbegleitende Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 18 m errichtet werden, im rückwärtigen Mischgebiet sowie im Sondergebiet ist die Gebäudehöhe auf etwa 12 m begrenzt.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die höchsten Gebäudeteile und kann für zwingend erforderliche technische Bauteile wie z.B. Antennen, Aufzüge und Lüftungsanlagen um bis zu 2 m überschritten werden. Diese Festsetzung wurde gewählt, um auf technische Erfordernisse reagieren zu können.



Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die GFZ wurde im Mischgebiet von bislang 0,8 auf 1,2 erhöht, um hier für zukünftige Entwicklung, die ggf. eine höherwertige Nutzung vorsehen (Büronutzung o.ä.), ausreichend Spielraum bereit zu stellen.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die beiden Baugebiete wird jeweils ein Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Das Baufenster im SO 2 orientiert sich in seiner Lage und Ausdehnung an der vorliegenden Vorhabenplanung.

Das Baufenster im Mischgebiet umfasst nahezu das gesamte Baugebiet und bietet so ausreichend Spielraum, um auch zukünftige Entwicklungen der Fläche zu ermöglichen.

In beiden Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Bauweise**

Entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen der geplanten Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt. Die baulichen Anlagen können im Mischgebiet frei innerhalb der festgesetzten Baufenster angeordnet werden. Die Festsetzung ermöglicht ein großes Maß an Flexibilität für die weitere Entwicklung.

## **7.3 Verkehrsflächen**

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst Verkehrsflächen der Holländischen Straße bzw. der Niederwellerstraße und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die bereits realisierte Privatstraße von der Holländischen Straße zum Lidl-Markt an der Bunsenstraße wird wie bisher als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und westlich angrenzenden Anlieger (MI, SO 2 und der bestehende Lidl-Markt) sowie mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Durch das Geh- und Fahrrecht kann die gewünschte Durchquerung des Areals für Fuß- und Radfahrer gesichert werden. Weiter ist es so möglich, die geplanten Vorhaben über eine gemeinsame Zufahrt an die Holländische Straße anzuschließen.

## **7.5 Brennstoffe**

Die Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel sieht in Bebauungsplänen die Festsetzung zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen vor. Entsprechend werden feste fossile Brennstoffe (Kohle, Koks) zum Betrieb von Heizanlagen ausgeschlossen, da diese durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Stadtgebiet führen würden.

Der Ausschluss von fossilen Festbrennstoffen (Kohle, Koks, Torf) stellt für den Vorhabenträger keine unverhältnismäßige Belastung dar, da zahlreiche Alternativen – von den klassischen fossilen Brennstoffen mit Erdöl und Erdgas über nachwachsende Rohstoffe bis zu regenerativen Energien – zur Verfügung stehen.



## 7.6 Maßnahmen zum Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ wurden basierend auf einer gutachterlichen Stellungnahme (siehe Pkt. 5.5, Lärm) passive Maßnahmen zum Schallschutz für das Mischgebiet MI festgesetzt.

Die Berechnungsergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme zeigen, dass die Mischgebietsfläche im südwestlichen Bereich dem Lärmpegelbereich IV und V, im sonstigen Bereich dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen ist. Entsprechend DIN 4109 werden für die jeweils betroffenen Fassaden resultierende Schalldämmungen der Außenbauteile festgesetzt.

Aufgrund der Geräuschbelastung wird zudem empfohlen, Fensteranlagen in Schlafräumen/Kinderzimmern an den lärmzugewandten Fassaden mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten bzw. nach Möglichkeit die Grundrissorientierung so zu wählen, dass sich Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Fassaden befinden.

Zum Schutz angrenzender sensibler Wohnnutzung, ist Anlieferverkehr zwischen 22:00 und 6:00 Uhr im Geltungsbereich nicht zulässig, bzw. ist mittels Gutachten nachzuweisen, dass es zu keinen Störungen schutzbedürftiger Bebauung kommt.

Einzelheiten zum Lärmschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

## 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da das Umfeld des Geltungsbereichs durch einen hohen Versiegelungsgrad und teilweise sehr hoher Dichte geprägt ist, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (20 % der Grundstücksfläche) und verschiedenen Pflanzbindungen (Einzelbäume, Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Schaffung von Grünflächen Rechnung getragen.

Sofern Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt werden (z.B. Photovoltaik-Flächen), muss keine Dachbegrünung aufgebracht werden. Demzufolge ist es dem Bauherrn freigestellt, auf welche Weise (Dachbegrünung oder regenerative Energiegewinnung) er die Klima- und Umweltschutzziele bei seinem Vorhaben berücksichtigt.

Weiter sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten, um eine Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

### Pflanzliste

Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen; So können die mit den Pflanzungen verfolgten ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Ziele erreicht werden. Die vielfältige Pflanzliste lässt angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen.

Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können durch die Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

## 7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild von Bedeutung sind. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch auf den Grundstücksfreiflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten und max. drei Anlagen errichtet werden.

## 7.9 Hinweise

Zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und sonstige wichtige Informationen werden als Hinweise aufgenommen.

# 8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

## 8.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen im Plangebiet nicht wesentlich erhöhen. Mit der Begrünung der Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann. Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## 8.2 Lokalklima

Der Geltungsbereich ist bereits heute in weiten Teilen versiegelt bzw. es besteht für die vorhandene Brachfläche bereits Baurecht. Nach Umsetzung der Planung liegt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Gebiet bei mindestens 20 %. Darüber hinaus wirken sich die zu begrünenden Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus. Auch die neu zu pflanzenden Bäume werden mittelfristig klimatische Ausgleichswirkungen übernehmen.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind nicht zu erwarten.

## 8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Umsetzung der Planung geht mit der Beseitigung der bestehenden Brachfläche sowie verschiedenen Gehölzstrukturen einher. Mit den begrünenden Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Die weiteren Pflanzfestsetzungen schaffen ausgleichend wirkende Baumstrukturen in einer hohen Anzahl.

Es ist davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen bzw. Biotopstrukturen von allgemein verbreiteten und eher störungstoleranten Vogelarten in unterschiedlicher Form als Teillebensraum oder Nahrungshabitat genutzt werden. Vergleichbare Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebietes in größerem Umfang und werden auch im Geltungsbereich teilweise neu geschaffen. Flächen mit besonderer Bedeutung oder Wertigkeit für die Fauna sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten beseitigt, es ist nicht zu erwarten, dass Tiere geschützter Arten gefangen, getötet oder in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erheblich gestört werden.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz.

## 8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

### Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung privater Flächen vor, die auch bislang nicht öffentlich nutzbar waren.



## **Stadtbild**

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhe an den im Umfeld vorhandenen Strukturen. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen von Vegetationsflächen sowie zu Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene Durchgrünung des Gebiets.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

## **8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung der bestehenden Tankstelle um eine Waschstraße. Durch die Vorhaben werden sich die Verkehre und die verkehrsbedingten Emissionen der umgebenden Straßen nur unwesentlich erhöhen.

Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet erhöhten Geräuschemissionen von der Holländischen Straße her ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Zuge der Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen, sofern Wohnnutzung umgesetzt werden sollte.

Zum Schutz angrenzender Wohnnutzung sind Einschränkungen der Anlieferzeiten erforderlich bzw. sind Maßnahmen zu ergreifen (z.B. eingehauste Andienung), die Störungen sensibler Nutzung ausschließen. Dies ist mittels Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.6 Kultur- und Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

## **8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung der bestehenden Tankstelle um eine Waschstraße. Die Realisierung der geplanten Vorhaben geht mit Eingriffen in den vorhandenen Vegetationsbestand einher. Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Gebietes erhöhen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die Grundstücksfreiflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt. Der Baumbestand wird sich durch Neupflanzungen deutlich erhöhen. Mit begrünten Dachflächen entsteht ein neuer Vegetationstyp.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

## **9 Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.



## 10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten in vollem Umfang zu tragen.

## 11 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 11.663 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Mischgebiet MI (GRZ 0,8)</b>	<b>ca. 3.888 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Fläche	ca. 3.110 m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,8)</b>	<b>ca. 6.912 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Fläche	ca. 5.530 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 863 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

## 12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Belange der Wirtschaft
- Nahversorgung der Bevölkerung
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Bauleitplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes konkretisiert sowie die Erweiterung der bestehenden Tankstelle um eine Waschstraße vorbereitet. Durch die Anpassung des bestehenden Planungsrechts ergibt sich die Möglichkeit, die derzeit unbefriedigende Situation einer Brachfläche innerhalb eines geplanten Nahversorgungszentrums zu beheben und die Fläche einer Nutzung zuzuführen.

Der Aldi-Altstandort am Philippinenhöfer Weg wird aufgrund der unzureichenden Standortbedingungen aufgegeben und an den Standort ehemaliges KVG-Depot verlagert sowie auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Ein Erhalt des Marktes am Altstandort durch Erweiterung oder eine Verlagerung im direkten Umfeld ist nicht möglich.

Am Standort ehemaliges KVG-Depot können bereits durch den Bebauungsplan Nr. V/46A bis zu 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden, ca. 1.000 m<sup>2</sup> davon entfallen auf den bereits vorhandenen Lidl-Markt. An der bisherigen Größenordnung für die weiteren, im Nahversorgungszentrum zulässigen Verkaufsflächen wird festgehalten.

Das Vorhaben ist somit insgesamt als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vertretbar sind. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen



auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ (i.Kr. seit 10.08.2009). Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich, der Bebauungsplan Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ wird durch die 1. Änderung ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter / Etinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel, 02. März 2015

gez. Bergholter

aufgestellt:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 11. März 2015

gez. Mohr