

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 C „Nahversorgung am Baunsberg“, Stadtteil Altenbauna

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde bezüglich der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Planungsvorhaben Bebauungsplan durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Dieser ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und steht jedermann zur Einsicht zur Verfügung.

Es wurden sämtliche Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzrechtes im Plangebiet anhand vorliegender Erhebungen, Gutachten und aktueller Kartierungen aufgenommen, bewertet und daraus Planungsvorgaben für den Bebauungsplan abgeleitet, die in textlicher wie auch kartennässiger Darstellung - planungsrechtlich relevant - Aufnahme in den Bebauungsplan fanden.

Da es sich bei dem Planungsvorhaben um eine „Innenentwicklung“ in städtebaulich integrierter Lage handelt – sämtliche in Anspruch genommenen Flächen waren und sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauland bzw. als Verkehrsflächen ausgewiesen – konzentriert sich die Umweltplanung vor dem Hintergrund einer auch aus Umweltschutzgründen zu akzeptierenden Entwicklung der Nahversorgung auf den Erhalt und die Entwicklung gesunder Wohnumfeldqualitäten im wesentlichen durch:

- Minimierung des Überbauungsgrades (Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung)
- Erhaltung und Entwicklung engmaschiger fußläufiger und radfahrtauglicher Wege- und Strassenerschliessungen und guter Anbindung an den ÖPNV
- Erhalt und Entwicklung von alterungsfähigen Grünstrukturen in allen Gebietsteilen aus unterschiedlichen Gründen des Umweltschutzes (Naherholung, Ortsbild, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierschutz etc.) und Integration durch Pflanzfestsetzungen in den Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt
Durch textliche Festsetzungen (vgl. Pkt. 3) wird die Regenrückhaltung in Form von Zisternen bzw. durch Festsetzung einer maximalen Abflussspende auf den privaten Baugrundstücken bestimmt. Vor dem Hintergrund der anzunehmenden ungeeigneten Baugrundverhältnisse für Flächenversickerung erhält diese Maßnahme besonderes Gewicht.
- Reduzierung absehbarer Lärmbelastungen durch Festsetzung von Schalleistungspegeln für die unterschiedlichen Gebietstypen (Sondergebiet Nahversorgung, Mischgebiet)

Die wesentlichen Anregungen und Bedenken die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere seitens von ortsansässigen Bürgern geäußert wurden, beziehen sich überwiegend auf befürchtete Belastung durch Lärm- und Verkehrsemissionen hervorgerufen durch den geplanten Lebensmittel- und Getränkemarktes bzw. durch die zu bauende Erschliessungsstrasse. Um diese Befürchtungen zu qualifizieren wurde ein schalltechnisches Gutachten seitens des TÜV Gruppe Süd erstellt und die Ergebnisse flossen, wie bereits erwähnt, in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Desgleichen wurden insbesondere die Anregungen bzgl. der Art der baulichen Nutzungen seitens der Stadt Kassel und dem Zweckverband Raum Kassel im Sondergebiet Nahversorgung I (SON I) wie auch im Mischgebiet I mit dem Ziel der Einschränkung und Begrenzung von Verkaufsflächen gefolgt, um die Priorität „Nahversorgung“ zu betonen und die Kompatibilität mit dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren zu gewährleisten.

Die Erhaltung von Nahversorgungseinrichtungen (SON I), die Einräumung von Entwicklungsmöglichkeiten im Sondergebiet Nahversorgung (SON II) sowie des Mischgebietes (MI I) in städtebaulich integrierter Lage des Wohngebietes Am Baunsberg innerhalb des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Baunsberg“, rechtsgültig seit 12.08.1968, ist nur an diesem Standort möglich. Das gleiche gilt für die Umnutzung von nicht mehr einem Verkehrsbedürfnis unterliegenden Verkehrsflächen in Mischgebiet (MI II).

Die beabsichtigte, flächenschonende „Innenentwicklung“ und die Nutzung vorgeleisteter Infrastrukturen lässt keine Alternativstandorte zu.

Das Wohngebiet ‚Am Baunsberg‘ gewinnt durch die vorliegende Planung ein attraktives, stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum mit einem breiteren Angebot von Waren für den täglichen Bedarf, das neben dem erweiterten, kommerziellen Angeboten auch attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Einwohnerschaft des Stadtteils werden kann.

Die gute Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums in städtebaulich und verkehrlich gut eingebundener Lage im Wohnquartier ‚Am Baunsberg‘ stellt insgesamt eine Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten dar.

Die ergänzende Flächenbereitstellung von wohngebietsverträglicher Mischgebietsnutzung auf ehemaliger Verkehrsfläche schafft neben zulässiger Wohnnutzung, Voraussetzungen für wohngebietsnahe gewerbliche Nutzungen und damit von potentiellen Arbeitsplätzen.

Die bereits im Bestand gegebenen und vorgehaltenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen (Straßen-, Kanalbauten und Versorgungsleitungen) reduzieren den Erschließungsaufwand für die geplanten baulichen Nutzungen erheblich und sind damit aus übergeordneten energetischen und ökonomischen Gesichtspunkten als flächensparend und insgesamt umweltschonend zu bewerten.