

STADT ZIERENBERG



Bebauungsplan Nr. 66 "Einzelhandel Kasseler Straße"

BEGRÜNDUNG

-Vorentwurf-

Stand: 30. August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB	4
3	DAS PLANGEBIET	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	5
4.1	<i>Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009</i>	<i>5</i>
4.2	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg</i>	<i>6</i>
4.3	<i>Rechtskräftiger Bebauungsplan</i>	<i>6</i>
4.4	<i>Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Die Kasseler Straße in Zierenberg als Nahversorgungsstandort. (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, 03.04.2023).....</i>	<i>6</i>
4.5	<i>Kampfmittelbelastung</i>	<i>7</i>
4.6	<i>Altlasten</i>	<i>8</i>
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
5.2	<i>Bauweise und Baugrenzen</i>	<i>9</i>
5.3	<i>Erschließung</i>	<i>10</i>
5.4	<i>Grünordnung</i>	<i>10</i>
5.5	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</i>	<i>10</i>
5.6	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>10</i>
5.7	<i>Hinweise.....</i>	<i>11</i>
6	VER- UND ENTSORGUNG	11
7	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	11
8	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Stadt Zierenberg ist die Verlagerung des Nahkauf-Markts (Vertriebsformat der Rewe) an die Kasseler Straße 57 geplant. In diesem Zuge sollen die Verkaufsfläche auf rd. 1.500 m² erweitert werden und das Vertriebsformat auf einen Rewe-Verbrauchermarkt umgestellt werden. Zudem ist die Integration eines Bäckerei-Cafés vorgesehen. Die angestrebte Verlagerung wird notwendig, da am aktuellen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen, um den Ansprüchen an eine moderne Nahversorgung gerecht werden zu können. Die Stadt Zierenberg unterstützt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die vorgesehene Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung der ortseigenen Nahversorgung.

Die vorgesehenen Plangebietsflächen im südöstlichen Kernstadtgebiet von Zierenberg bieten sich, insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung per Pkw, ÖPNV, Fahrrad und Fuß, zur Entwicklung und nachhaltigen Sicherung des ortsansässigen Lebensmitteleinzelhändlers an. Die Plangebietsflächen werden über die Kasseler Straße erschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung in der südöstlichen Kernstadt von Zierenberg sowie die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verlagerung und Erweiterung von Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der Stadt Zierenberg, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Da sich der zu überplanende Bereich im planungsrechtlich definierten Außenbereich befindet, ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag erforderlich. Neben den rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes. Da der zu überplanende Bereich im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche, von Bebauung freizuhaltende Fläche* sowie *Acker* dargestellt ist, wird zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die beiden Bauleitpläne sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB abgewickelt werden.

Gemäß gegenwärtigen Abstimmungen mit dem RP Kassel, Dez. Regionalplanung muss im Rahmen der Bauleitplanungen ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen Hessen seitens der Stadt Zierenberg beim RP Kassel eingereicht werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen Verlagerung und Erweiterung von Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der Stadt Zierenberg geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

▪ **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg hat in ihrer Sitzung am 17.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 66 "Einzelhandel Kasseler Straße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung soll zeitnah im Herbst 2023 erfolgen.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll im Herbst 2023 erfolgen.

3 DAS PLANGEBIET

Das etwa 10.910 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Zierenberg die Flurstücke Nr. 45 und 48 der Flur 10 sowie tlw. 195/23 der Flur 17 und wird im Südwesten von der *Kasseler Straße* (L 3211) sowie im Nordosten von einem Landwirtschaftsweg begrenzt. Die Plangebietsflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Kasseler Straße besteht eine Scheune. Gehölze sind keine vorhanden.

Der räumliche Nahbereich ist vornehmlich durch gewerbliche Nutzungen wie Tankstelle, Baustoffhandel, Brandschutztechnik und städtischen Einrichtungen von Bauhof und Feuerwehr, aber auch durch ein Seniorenwohncentrum geprägt. Richtung Nordosten erstrecken sich weitere Landwirtschaftsflächen sowie der Gewässerverlauf der Warme. In ca. 200 m Entfernung befindet sich der nächste Lebensmitteleinzelhändler (Getränkemarkt Hoffmann).

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet im Bereich des Kasseler Straße als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* und weiter nordöstlich als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt.

Der Regionalplan Nordhessen macht im Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben, Ziel 3, die Vorgabe, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den *Vorranggebieten Siedlung* zulässig sind. Die Planung entspricht damit nicht den Zielen des Regionalplans, sodass die Durchführung (und Zulassung) einer Abweichung erforderlich wird.

Das RP Kassel hat im Zuge von Vorabstimmungen bereits bestätigt, dass der Nachweis des Gutachtens zu den überörtlichen Auswirkungen des Vorhabens nachvollziehbar ist sowie die von Umsatzverlagerungen betroffenen Märkte in Zierenberg selbst außerhalb des Zentralen Versorgungsbezugs liegen. Daher könnte die Abweichung als sogenannte vereinfachte Abweichung durchgeführt werden. In einem vereinfachten Abweichungsverfahren wird mit der Bauleitplanung begonnen. Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stellt die Stadt Zierenberg schließlich einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg, rechtskräftig seit dem 25.07.1996, stellt das Plangebiet im Bereich der Kasseler Straße als *Gewerbliche Baufläche*, weiter nordöstlich als *von Bebauung freizuhaltende Flächen* sowie *Acker* dar. Die Kasseler Straße selbst wird als *Kreisstraße* dargestellt, wobei sie heute als L 3211 als Landesstraße klassifiziert ist.

Das Planvorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Die erforderliche planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als dessen 19. Änderung in einem gesonderten Verfahren, welches parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Kasseler Straße“. Im Bereich der Kasseler Straße überschneiden sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 sowie der hier aufzustellende Bebauungsplan Nr. 66. In beiden Planzeichnungen wird die Kasseler Straße aber als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

4.4 Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Die Kasseler Straße in Zierenberg als Nahversorgungsstandort. (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, 03.04.2023)

Die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, wurde von der Halsdorfer + Ingenieure Projekt GmbH beauftragt, die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in der Stadt Zierenberg im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt der Stadt Zierenberg vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

„Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Zierenberg.

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst somit den Hauptteil der Stadt Zierenberg, ohne die peripheren Stadtteile Burghasungen und Oelshausen.

Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 etwa 5.050 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 32,5 Mio. € zurückgehen. Davon entfallen rd. 17,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.590 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 16,8 Mio. € Umsatz generiert. Innerhalb des Einzugsgebiets sichern insbesondere drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Aldi, Edeka, Nahkauf) das Nahversorgungsangebot. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets deutet per Saldo auf leichte Kaufkraftabflüsse in das Umland und damit noch bestehende Entwicklungspotenziale hin.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugs-gebiets von insgesamt rd. 19 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,4 Mio. €, davon rd. 6,2 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Zuwachs ggü. dem status quo von rd. 4,2 Mio. €, davon rd. 4,1 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Nahkauf- bzw. Rewe-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 13 %. Da-bei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 13 % prospektiv für die Betriebe in den sonstigen Lagen zu erwarten. Da sich der Umsatz des Vorhabens auch aus der Rückholung von bisherigen Kaufkraftabflüssen speist, wurden die Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets gesondert betrachtet. Hier ergeben sich maximale Umverteilungsrückgänge von bis zu 5 % (strukturprägende Lebensmittelbetriebe in Wolfhagen und Habichtswald). Faktisch werden die Wirkungen außerhalb des Einzugs-gebiets gleichwohl geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann trotz der spüren Umsatzumverteilung gegenüber dem Verbundstandort um Edeka und Aldi im westlichen Kernstadtgebiet (noch) ausgeschlossen werden. Die Nahversorgung in der Stadt Zierenberg wird nicht gestört, da der zukünftige Rewe-Verbrauchermarkt nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung beiträgt. Am derzeitigen Standort bestehen für den Nahkauf-Markt verkaufsflächen- und immobilienseitig keine Entwicklungsmöglichkeiten. Um dem Kaufmann eine trag- und zukunftsfähige Entwicklungsperspektive zu eröffnen, ist das hier geprüfte Vorhaben angestoßen worden. So ist es möglich, den Lebensmittelmarkt in Zierenberg zu erhalten und die räumliche Abdeckung der Nahversorgung zu verbessern. Sonst bestünde die Gefahr, dass sich künftig die Nahversorgung nur noch auf den Aldi-/Edeka-Standort konzentriert.

Damit wird das im Landesentwicklungsplan von Hessen als Ziel ausgewiesene Beeinträchtigungsverbot erfüllt. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten.

Die Stadt Zierenberg ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Da sich der Vorhabenstandort innerhalb der Kernstadt von Zierenberg befindet und das Planvorhaben den raumordnerisch zulässigen Flächenwert von 2.000 qm Verkaufsfläche für großflächige Nahversorgungsbetriebe in Grundzentren deutlich unterschreitet, wird das Vorhaben auch dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernstadtgebiet von Zierenberg im Ortsteil Zierenberg. Das Areal ist gemäß dem aktuell gültigen Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht insofern nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot. Es besteht somit die Notwendigkeit eines Antrags auf Zielabweichung.“

4.5 Kampfmittelbelastung

Das RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, hat mit Stellungnahme vom 02.08.2023 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet am Rande von ehemaligen Flakstellungen befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampf-

mittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südwestliche, zur Kasseler Straße gewandte, Bereich des Plangebietes wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO_L) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Versorgung der Bevölkerung, vornehmlich mit Waren des täglichen Bedarfs.

Innerhalb des Sondergebietes sind großflächige Lebensmittelmärkte, (Bäckerei-)Cafés, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und sonstige Stellplätze und Anlagen zur Regenwassersammlung, -bewirtschaftung und -ableitung zulässig. In der Festsetzung wird grammatikalisch der Plural verwendet; auch wenn städtebauliches Ziel der Planung die Ansiedlung lediglich eines (einzig) großflächigen Lebensmittelmarkts mit einem ergänzenden Bäckerei-Café ist. Dies wird mittels der maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (siehe unten) erreicht, da danach im Sondergebiet nur ein (einzig) Lebensmittelmarkt mit insgesamt knapp 1.500 m² Verkaufsfläche unterkommen kann. Dennoch ist laut aktueller Rechtsprechung innerhalb der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben weder als eine Festsetzung der Zweckbestimmung noch als Bestimmung der Art der Nutzung im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO möglich, da die Anzahl der in einem Gebiet zulässigen Vorhaben für den Gebietszweck keine Rolle spielt (vgl. BVerwG, Ur. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 – NVwZ 2020, 399). Der Umstand, dass nach dem Willen des Plangebers hier nur ein (einzig) Lebensmittelmarkt der geplanten Größenordnung in dem Sondergebiet angesiedelt werden soll, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Die Verwendung des Plurals ist der Rechtsprechung des BVerwG geschuldet.

Innerhalb des Sondergebietes soll durch eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) die Verkaufsfläche rechtssicher beschränkt werden. In Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG - 4 CN 5.20) sollen hier die Verkaufsflächen nicht wie bisher durch absolute Zahlen bestimmt, sondern durch auf die Grundstücksgröße bezogene Verkaufsflächenzahlen ersetzt werden. Die Planung steuert dementsprechend mittels einer Verhältniszahl die zulässige Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Die jeweils maßgebliche Grundstücksfläche ist, in Anlehnung an § 19 Abs. 3 BauNVO, die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der nach Planzeichnung als Bauland ausgewiesene Bereich, der hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, ist das zeichnerisch festgesetzte Sondergebiet, welches insgesamt aus zwei selbstständigen Grundstücken besteht (Flurstück Nr. 45 tlw. und Nr. 48 tlw., Flur 10, Gemarkung Zierenberg). Die maximal zulässige VKZ

von 0,21 bedeutet daher, dass je ein Quadratmeter Grundstücksfläche 0,21 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig ist; d.h. die Verkaufsfläche maximal 21 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen darf. Die Verkaufsflächenzahl wurde ausgehend von der Grundstücksfläche beider Grundstücke, die insgesamt als Sondergebiet ausgewiesen worden sind, ermittelt. Danach können insgesamt maximal 1.500 m² Verkaufsfläche im Plangebiet realisiert werden.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO _L) 7.171 m²	
Flurstück Nr. 45 tlw. Grundstücksfläche 4.972 m²	Flurstück Nr. 48 tlw. Grundstücksfläche 2.199 m²
VKZ 0,21 Verkaufsfläche 1.044 m²	VKZ 0,21 Verkaufsfläche 462 m²

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. Durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 werden die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gesichert. Hierdurch wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 nicht überschritten. Des Weiteren wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, sodass insgesamt ein möglichst geringer Eingriff durch Überbauung oder Versiegelung stattfindet und zugleich ein durch Vegetation geprägter Grundstücksanteil von dann mindestens 20 % innerhalb des Sondergebietes verbleibt. Dadurch kann weiterhin sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn-)Arbeitsverhältnisse im Sondergebiet nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die angestrebte Verkaufsfläche entspricht in etwa der Hälfte der maximal zulässigen überbaubaren Fläche gem. GRZ. Dies basiert insbesondere auf dem speziellen Nutzungstypus eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der neben der dem Kunden zugängliche Flächen auch Nebenräume wie Lager und Sozialräume für die MitarbeiterInnen für den Betrieb beinhaltet. Hinzu kommen ggf. Einhausungen und Auffahrtsrampen im Anlieferungsbereich.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wie Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl erfolgten in Anpassung an die Bedürfnisse eine Lebensmittelmarktes und sichern die städtebaulich verträgliche Einfügung des Marktgebäudes am Standort.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Aufgrund der entsprechenden Besonderheiten (Gebäudeausrichtung und Gebäudelänge) von Marktgebäuden wird die abweichende Bauweise festgesetzt, mittels derer die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen gebracht werden können.

Zur Wahrung der baulichen Gebietsentwicklung wurde die Baugrenze als flächenhafte Ausweisung vorgesehen. Hierdurch sollen im Rahmen des eingeschränkten Nutzungsmaßes durch Geschoss- und Grundflächenzahl auch zukünftige Entwicklungsmaßnahmen des Marktstandortes nachhaltig abgesichert werden.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Kasseler Straße. Es ist eine gemeinsame Zufahrt für den Liefer- und Kundenverkehr vorgesehen. Die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Einmündungsbereich von Grundstückszufahrten die für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass durch die Ableitung der motorisierten Kundenverkehre auf die Kasseler Straße keine erhöhte Unfallgefahr durch Sichtbeeinträchtigung einhergeht.

Stellplätze mit ihren Umfahrungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufelds zulässig. Es wurden explizit keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen, sodass im Sinne eines „Angebotsbebauungsplanes“ eine freie Gestaltung der Stellplatzanlage und Umfahrungen möglich bleibt. Der allgemeine Nachweis der herzustellenden Stellplätze hat nach den Maßgaben und Anforderungen der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Zierenberg zu erfolgen.

5.4 Grünordnung

Im Übergang zur freien Landschaft wurden im nordöstlichen Plangebiet eine private Grünfläche sowie entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Dies trägt neben der Nutzungsabgrenzung zu einem Mindestmaß an Durchgrünung sowie zum positiven Einfluss auf das Kleinklima (bspw. als Staubfilter) bei. Auf dem gesamten Grundstück kann dadurch der Eingriff durch Überbauung oder Versiegelung möglichst geringgehalten und zugleich ein ausschließlich durch Vegetation geprägter Grundstücksanteil etabliert werden. Des Weiteren dient die Grünfläche mit der Bepflanzung als Puffer zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit. Da Ausgleichsmaßnahmen zunächst am Ort des Eingriffs zu priorisieren sind, sollen einige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft textlich festgesetzt werden.

Die Festsetzung zu Dacheindeckungen zielt auf einen vorbeugenden Grundwasserschutz ab. Der Wasserkreislauf soll erhalten bleiben und vor schädlichen Einträgen wie z.B. durch Schwermetalle geschützt werden. Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken, Staub und CO₂ in der Luft binden und filtern sowie Regenwasser zurückhalten und/oder versickern. Die Vorgaben zur Verwendung von gerichteten Lichtquellen sowie insektenfreundlichen Leuchtmitteln dienen der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehene bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen erfolgte mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfü-

gung am Standort und führt zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Zur weiteren Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden Vorgaben zur Unterbringung von Werbeanlagen getroffen. Hierdurch soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre auf der angrenzenden Erschließungsstraße sichergestellt werden. Hierbei werden die Werbeanlagen auf die im Sondergebiet dargebotenen Leistungen beschränkt. Somit wird der gestalterische Anspruch gesichert und nicht-regulierbare Fremdwerbung vermieden.

5.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen des Plangebietes sind versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

7 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

In fußläufiger Distanz befindet sich der Bahnhof Zierenberg mit Bus- und Zugsanbindung in die benachbarten Kommunen sowie das Oberzentrum Kassel. Die Linien bieten eine gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes, wengleich das Sondergebiet aufgrund seiner Warenausrichtung und Lage im Landkreis Kassel vermehrt Kfz-orientiert sein wird.

8 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Flächenbilanz

Der ca. 10.911 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Sondergebiet – Lebensmitteleinzelhandel</u>		7.171 m ²
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4)	ca. 2.868 m ²	
- zzgl. Überschreitung bis max. GRZ 0,8	ca. 2.868 m ²	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%)	ca. 1.435 m ²	
Private Grünfläche		2.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche		1.000 m ²
Gesamt		10.911 m²

Bearbeitung:



Kassel, den

.....
Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Stadt
Zierenberg**

Zierenberg, den

.....
Rüdiger Germeroth
Bürgermeister