

Bebauungsplan Nr. 1 / 27A

## **1. Änderung "SO-Einzelhandel"**

Stadtteil Südstadt

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. I / 27A  
**1. Änderung "SO-Einzelhandel"**  
der Stadt Kassel

Begründung

**Träger der Bauleitplanung:**

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Untere Königsstraße 46

34117 Kassel

## Inhalt

0. Vorbemerkung.....	6
1. Planungsanlass und Ziel.....	6
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3. Planverfahren .....	7
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	7
4.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung .....	7
4.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 .....	7
4.1.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	7
4.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007) .....	8
4.1.4 Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015.....	8
4.2 Schutzgebiete .....	8
4.2.1 Heilquellenschutzgebiet.....	8
4.3 Satzungen.....	8
4.3.1 Bebauungsplan I/27A (1991) .....	8
4.3.2 Baumschutzsatzung .....	9
4.4 Gutachten und Hinweise .....	9
4.4.1 Verkehrsuntersuchung (1): .....	9
4.4.2 Schalltechnische Untersuchung (1, Wiedergabe in Auszügen):.....	11
4.4.3 Bombenabwurfgebiet.....	15
4.4.4 Altstandort .....	15
4.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.....	16
4.5.1 Merkmale des Vorhabens.....	16
4.5.2 Standort des Vorhabens .....	17
4.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	17
4.5.4 Bewertung der Vorprüfung .....	17
4.6 Energie und Klimaschutz .....	17
5 Städtebauliche Situation.....	19
5.1 Baulicher Bestand und Nutzungen .....	19
5.1.1 Frankfurter Straße 112-120.....	19
5.1.2 Umfeld .....	20

5.2	Erschließung und Verkehr .....	21
5.2.1	PKW-Stellplätze .....	21
5.2.2	Fuß- und Radverkehr .....	21
5.2.3	Ver- und Entsorgung .....	21
5.3	Naturpotenziale .....	22
5.3.1	Boden .....	22
5.3.2	Wasser .....	23
5.3.3	Klima .....	23
5.3.4	Pflanzen und Tiere, Lebensräume.....	24
5.3.5	Stadt/Landschaftsbild .....	25
5.3.6	Freiraumbezogene Erholung .....	26
5.3.7	Zusammenfassende Bewertung.....	26
5.4	Energie .....	26
6	Planungsziele .....	27
6.1	Errichtung des Lebensmittelmarktes .....	27
6.2	Landschaftsplanerisches Zielkonzept.....	27
6.3	Energetische Ziele/ Klimaschutzziele .....	28
7	Inhalte des Bebauungsplans.....	28
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	28
7.1.1	Baugebietsteilfläche A.....	29
7.1.2	Baugebietsteilfläche B.....	29
7.1.3	Baugebietsteilfläche C.....	29
7.2	Verkehrerschließung und Stellplätze.....	30
7.2.1	Baugebietsteilfläche B: Stellplätze mit Überdachung .....	30
7.2.2	Stellplätze.....	30
7.3	Werbeanlagen.....	30
7.4	Immissionsschutz .....	31
7.4.1	Lärmschutz.....	31
7.5	Wege- und Leitungsrechte.....	32
7.5.1	Wegerechte .....	32
7.5.2	Leitungsrechte .....	32
7.5.3	Grunddienstbarkeiten .....	32
7.6	Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	32

7.6.1	Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen .....	33
7.6.2	Anpflanzung von Bäumen und Hecken .....	33
7.6.3	Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	33
7.6.4	Dachbegrünung .....	33
7.6.5	Fassadenbegrünung .....	34
8	Gesamtabwägung.....	34
8.1	Auswirkungen der Planung .....	35

## 0. VORBEMERKUNG

---

Zur Errichtung des EDEKA-Neukauf-Marktes im Bereich der Frankfurter Straße 112-120 wurde 2008 eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I / 27A vom 24.06.1991 in Teilbereichen eingeleitet. Diese diente damals als Grundlage für die Genehmigung des Bauvorhabens, wurde aber dann nicht abgeschlossen.

Nun wird 2023 die 1. Änderung „SO-Einzelhandel“ für denselben Bereich aufgestellt. Die städtebauliche Grundkonzeption ist unverändert erhalten geblieben. Der mittlerweile bestehende Lebensmittelvollsortimenter an der Frankfurter Straße 114-120 soll planungsrechtlich in der bestehenden Form gesichert werden.

In diesem Bebauungsplan werden die Grundlagen von 2008 dargestellt und soweit erforderlich auf den Stand von 2023 aktualisiert.

## 1. PLANUNGSANLASS UND ZIEL

---

Ziel und Zweck der Planung ist es, zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils Südstadt einen Standort für Einzelhandel auszuweisen und damit die bereits im Jahr 2009 vollzogene Bebauung des am Gebietscharakter orientierten und baulich integrierten Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu sichern.

Das Planungsziel des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch den Neubau des Edeka Marktes zwischenzeitlich umgesetzt worden: der dort entstandene Edeka-Markt hat sich etabliert und in den zentralen Versorgungsbereich des Quartiers eingefügt.

Da das Vorhaben mit der Erlangung der Planreife bereits umgesetzt wurde und nun der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 27A als nichtvorhabenbezogener Bebauungsplan.

## 2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

---

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,74 ha gehört zur Kasseler Südstadt, Gemarkung Kassel, Flur 51. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 96/13 und 96/17;
- im Westen durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 105/2, 106/31, 106/ 34;
- im Süden durch die Parzellengrenze des Flurstücks 113/11;
- im Osten durch die Straßenparzelle 84/59 der Frankfurter Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 106/19, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/29 (Frankfurter Straße 112-120).

### 3. PLANVERFAHREN

---

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I / 27A vom 24.06.1991 in Teilbereichen erforderlich. Diese erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst 0,74 ha. Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird demnach nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>). In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus das Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 7 Abs. 1 UVPG. Sollte die Vorprüfung dies bestätigen, wäre damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

Die Vorprüfung unter Punkt 4.5 hat jedoch keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ergeben. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### 4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

#### 4.1 KOMMUNALE UND REGIONALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

##### 4.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Plangebietes sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

##### 4.1.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP 2007, Blatt Stadt Kassel) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) weist die Flächen des Geltungsbereiches als *gemischte Baufläche* aus. Zudem werden nordwestlich angrenzend „Dauerkleingärten“ und im nördlichen Bereich eine „Maßnahme für Natur und Landschaftsschutz („Grünverbindung sichern / herstellen“) dargestellt. Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiets "SO-Einzelhandel" gilt der Bebauungsplan als nicht aus dem FNP entwickelt, so dass eine Anpassung im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a

Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig wird. Die Änderung des FNP ist keine Voraussetzung für die Planreife des Bebauungsplans.

#### **4.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden, Südstadt". Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen bzw. tangieren das Plangebiet:

- Nr. 10234 Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der westlichen Randzone der Frankfurter Straße. (Weiter-) Entwicklung von Wegebeziehungen zwischen Frankfurter Straße und Wildermuth-Straße [...] In stärker verdichteten Bereichen Durchführung kleinflächiger Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen
- Aufwertung der Freiraumqualität von Quartierstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, Frankfurter Straße.

Die Kleingartenanlage und Gärten im Bereich Pommologischer Garten sollen erhalten werden.

#### **4.1.4 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015**

Der Marktstandort befindet sich gemäß KEP-Zentren im B-Zentrum „Kassel-Südstadt. Im B-Zentrum sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Einzelfallprüfung möglich. Die Versorgungslage ist aufgrund der direkten Nähe zu zahlreichen Wohnbebauungen aber als siedlungsräumlich integrierte Lage zu bezeichnen. Zudem entspricht der Marktstandort zum großen Teil den Zielen des KEP-Zentren, die besagen, dass eine wohnungsnah, also fußläufig erreichbare Nahversorgung gesichert werden soll sowie dezentrale Ansiedlungen verhindert werden sollen. Mit der Sicherung eines bestehenden, wohnortnahen Marktes im Innenbereich sind diese Zielsetzungen erfüllt.

## **4.2 SCHUTZGEBIETE**

### **4.2.1 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

## **4.3 SATZUNGEN**

### **4.3.1 Bebauungsplan I/27A (1991)**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan I/27A vom 24.06.1991 umfasst neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung weitere Gebietsteile an der Frankfurter Straße (Mischgebiet) sowie Grünflächen der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung war bisher festgesetzt:

- Mischgebiet, GRZ 0.6, GFZ 1.2, 3-4 zulässige Geschosse der straßenseitigen Bebauung, 2 Geschosse rückwärtiger Bereich, 5 Geschosse im Bestand Frankfurter Straße 112, geschlossene Bauweise, Dachbegrünung
- Stellplatzflächen hinter dem Gebäude Frankfurter Straße 112
- 2-reihige Alleepflanzung entlang der Frankfurter Straße und senkrecht dazu in Richtung der Dauerkleingärten.



Bebauungsplan I/27A (1991) Ausschnitt

#### 4.3.2 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der damals gültigen Fassung vom 16.09.2005 sowie der derzeit gültigen Fassung vom 11.12.2017. Im Planbereich weisen mehrere Bäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm auf und stehen damit unter dem Schutz der Satzung.

### 4.4 GUTACHTEN UND HINWEISE

#### 4.4.1 Verkehrsuntersuchung (1):

In der "Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel" der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser mbH (Bochum, Mai 2008) wurde die zu erwartende zusätzliche

Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und die Qualität des Verkehrsablaufes an den Grundstückszufahrten untersucht.

An den Knotenpunkten Zufahrt Nord, Mitte und Süd sowie zu Vergleichszwecken an der Zufahrt des bestehenden Lebensmittelmarktes wurden am 04.03.2008 die Verkehrsströme gezählt. Die Spitzenbelastung der Frankfurter Straße wurde mit 2.616 Kfz/h in zwischen 16:00 und 17:00 Uhr festgestellt. Für die Gesamtbelastung der Frankfurter Straße wurde bis 2020 gleichbleibend ein Wert von 38.000 Kfz/24h angenommen.

In der Folge der Errichtung des Lebensmittelmarktes worden 1.278 Quell- bzw. Zielfahrten je 24h und 122/107 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde prognostiziert. Da die Nachnutzung am bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes noch nicht bekannt war, wurde für die Gesamtbetrachtung der Frankfurter Straße der bisher dort induzierte Verkehr weiterhin angenommen.

Auf dieser Grundlage wurden die Zufahrten einzeln betrachtet und folgende Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs prognostiziert:

- Anbindung Mitte: Als Fahrtbeziehungen sind nur "Rechts-rein" und "Rechtsraus" zugelassen. Es ist mit sehr guter Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) zu rechnen.
- Anbindung Nord und Süd: An diesen Knotenpunkten sind alle Fahrtbeziehungen zugelassen. Rechnerisch ergeben sich durch die Linksabbieger aus und in das Grundstück eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E), die in der Praxis durch den Einfluss der Lichtsignalanlagen in Höhe der Tischbeinstraße und Ludwig-Mond-Straße mit gepolkten Fahrzeugankünften etwas besser sein wird.

Die Untersuchung kam u. a. zu folgenden Ergebnissen:

*"Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße muss an den beiden Anbindungen Süd und Nord in den vorfahrtrechtlich untergeordneten Zufahrten mit höheren Wartezeiten gerechnet werden. Es ist davon auszugehen, dass links abbiegende Kraftfahrer die Frankfurter Straße in zwei Stufen überqueren werden und den Gleisbereich kurzzeitig als Aufstellbereich nutzen (zweigeteilte Vorfahrt). Auch bei Nutzung dieses Prinzips der zweigeteilten Vorfahrt ist in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils nur eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten [...]"*

*Durch das Prinzip der zweigeteilten Vorfahrt sind in der vorliegenden Situationen Konflikte mit sich nähernden Straßenbahnen zu erwarten. Angesichts der mit etwa 24 Straßenbahnen pro Stunde hohen Frequenz kann nicht ausgeschlossen werden, dass wartende Kfz gelegentlich im Gleisbereich stehen und die Straßenbahnen blockieren. Einschränkend ist anzuführen, dass dieses Prinzip bereits an mehreren Stellen im Verlauf der Frankfurter Straße praktiziert wird und den Kraftfahrern somit bekannt ist.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass die vorgesehene Anbindung des Edeka-Marktes an die Frankfurter Straße unter Kapazitäts- und Verkehrssicherheitsgesichtspunkten nicht*

*unproblematisch ist. Angesichts der zahlreichen vergleichbaren Situation im Umfeld der geplanten Ansiedlung, ist jedoch anzunehmen, dass die Kraftfahrer mit dieser Situation vertraut sind. Es wird vorgeschlagen die Erschließung wie geplant auszuführen. Sollten sich jedoch Sicherheitsprobleme herausstellen, sind entsprechende Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu ergreifen. In Frage kommen dabei*

- die Unterbindung der konflikträchtigen Linksabbiege- und Linkseinbiegevorgänge oder*
- die Signalisierung des Knotenpunktes Frankfurter Straße / Beethovenstraße / Anbindung Süd mit Bündelung der Ein- und Ausbiegevorgänge an dieser Stelle mit Änderung der inneren Grundstückerschließung."*

Die Grundlagendaten der „Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel“ von 2008 können laut dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel weiterverwendet werden.

#### **4.4.2 Schalltechnische Untersuchung (1, Wiedergabe in Auszügen):**

In der o. g. "Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel" der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser mbH (Bochum, Mai 2008) wurde ebenfalls die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Bebauung durch die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch ein Schreiben der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser mbH vom 28.10.2008 ergänzt.

##### *4.4.2.1 Grundlagen*

Es wurde dabei von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung zum Gegenstand hatte, wurden die Lärmimmissionen nach den Immissionsrichtwerten und Maximalpegeln gemäß TA Lärm beurteilt.
- Die umliegenden Bebauungen wurden entsprechend vorhandenem Planungsrecht oder Gebietsstruktur als Mischgebiete beurteilt. Das westlich angrenzende Kleingartengelände wurde in Anlehnung an DIN 18005 beurteilt.
- Die Lärmimmissionen wurden getrennt für die Tagzeit (6 - 22 Uhr) und Nachtzeit (22 - 6 Uhr) untersucht.

Immissionsrichtwert Mischgebiet: 60/45 dB(A) tags/nachts  
Orientierungswert Kleingartenanlage: 55/55 dB(A) tags/nachts.

- Öffnungs- und Betriebszeit des Lebensmittelmarktes: 7 - 24 Uhr, nicht sonn- und feiertags.

Es wurden folgende Geräuschemissionen in die Untersuchung einbezogen:

- Verkehrsgeräusche Parkplatz und Zufahrten
- Einkaufswagensammelboxen, Rollgeräusche Einkaufswagen
- Anlieferung und Umfahrt Lkw, Verladegeräusche Rollcontainer
- Klimatechnik.

Die Beurteilungspegel wurden für 22 Immissionsorte (nördlich angrenzende Wohnbebauung Frankfurter Straße 106 A bis 110, gegenüberliegende Bebauung Frankfurter Straße 111 bis 125, Bürogebäude Frankfurter Straße 122, rückwärtiges Kleingartengelände) berechnet.

#### *4.4.2.2 Verkehrsgeräusche von der Parkplatzfläche*

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche durch den Parkplatz erfolgte nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, August 2007). Es wurde eine asphaltierte Parkplatzoberfläche angesetzt. Bedingt durch die Fahrgeräusche der Einkaufswagen ergaben sich für die Parkplatzoberfläche folgende Zuschläge:

$kPa = 3 \text{ dB(A)}$  Zuschlag für die Parkplatzart

$KI = 4 \text{ dB(A)}$  Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren

Die Schallemission ergab sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Fahrbewegungen je Stunde. Aus der Verkehrsuntersuchung wurde ein Kunden- und Beschäftigten-Verkehrsaufkommen von 2.539 Fahrbewegungen, entsprechend 1.270 Pkw/ Tag übernommen. Es wurde angenommen, dass in den Abendstunden von 22 bis 24 Uhr maximal 5 % des Tagesverkehrs den Markt anfahren. Außerdem wurde unterstellt, dass der überdachte Parkplatz deutlich attraktiver ist, sodass etwa 80% der Kunden diesen nutzen.

In dem Ansatz  $kPa$  für die Parkplatzart wurde unterstellt, dass jedes Kundenfahrzeug auch einen Einkaufswagen bedeutet. Während für die Tagesstunden dieser Ansatz schon als hohe Schätzung zur sicheren Seite anzusehen war, musste in den Abendstunden davon ausgegangen werden, dass dieses zu einer Überschätzung der realen Verhältnisse führt. Beobachtungen am vorhandenen Markt zeigten, dass insbesondere in den Nachtstunden nach 22 Uhr nur ein geringer Teil der Kunden einen Einkaufswagen nutzt.

In diesem Fall war die Parkplatzart eher mit einem P+R-Parkplatz nach Parkplatzzlärmstudie gleichzusetzen, für den  $kPa = 0 \text{ dB(A)}$  gesetzt wird. Für die weitere Berechnung wurde eine hoch geschätzte Einkaufswagenutzung von 40% in den beiden Nachtstunden angesetzt.

Für die beiden Teilflächen ergaben sich Schalleistungspegel von

LW = 96,8 dB(A) in der Zeit von 8 bis 22 Uhr bzw. 90,3 dB(A) von 22 bis 24 Uhr für den großen Parkplatz und

LW = 90,9 dB(A) in der Zeit von 8 bis 22 Uhr bzw. 83,9 dB(A) von 22 bis 24 Uhr für den kleinen Parkplatz.

Kurzfristige Schallereignisse im Sinne des Maximalpegelkriteriums waren durch das Türeenschlagen zu erwarten. Dafür wurde ein Schalleistungspegel von 97,5 dB(A) in Ansatz gebracht.

#### *4.4.2.3 Verkehrsgeräusche von der Zufahrt zum Parkplatz*

Maßgebende Größe war das Verkehrsaufkommen auf der Zufahrt. Da der Schwerverkehr zu 0 % angenommen werden konnte (der Lieferverkehr wird separat angesetzt), ergab sich für

$L_{m,25}$  ein Wert von 0 dB(A).

#### *4.4.2.4 Geräusche durch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes*

Dabei war maßgeblich der Anlieferungsvorgang durch Lkw zu berücksichtigen. Diese gelangen über die Zufahrt Süd auf das Gelände des Marktes, werden dort gegenüber der Zufahrt zur Kleingartenanlage entladen und verlassen das Gelände über die Zufahrt Nord. Rangiervorgänge sind daher nicht zu erwarten.

Nach damaliger Auskunft des Betreibers und der EDEKA-Handelsgesellschaft werden ausschließlich lärmarme Lkw eingesetzt. Der längenbezogene Schalleistungspegel für den Lkw wurde entsprechend der Veröffentlichung des Hessischen Landesumweltamtes (1995) mit 60 dB(A)/m angesetzt.

Nach damaligen Angaben des Betreibers kann von maximal vier Anlieferungsvorgängen mit Sattelzügen und zwei Anlieferungen mit Lastzügen täglich ausgegangen werden. Darüber hinaus finden maximal 6 Anlieferungsvorgänge mit Lieferwagen statt. Diese nutzen ausschließlich die südliche Zufahrt und wenden im Bereich der Anlieferung.

Zur Anlieferung gehört der Entladevorgang. Dieser erfolgt über die fahrzeugeigene Ladebordwand. Nach Angaben des Betreibers werden ausschließlich Rollcontainer angeliefert. Die Schalleistung beim Überfahren der Ladebordwand wurde mit 78,0 dB(A) je Vorgang angesetzt.

Als Maximalpegel war ebenfalls die Betriebsbremse des Lkw zu berücksichtigen. Nach Aussage der Firma EDEKA kommen ausschließlich schallgedämpfte Fahrzeuge der neuesten Generation zum Einsatz. Nach StVZO darf das Druckluftgeräusch von als lärmarm eingestuften Fahrzeugen einen maximalen Schallpegel von 72 dB(A) in 7 m

Entfernung nicht überschreiten. Das entspricht einer maximalen Schallleistung von 96,9 dB(A).

Zur Beurteilung, ob eine Anlieferung des Marktes im Nachtzeitraum möglich ist, wurde ein Anliefervorgang mit zugehörigem Ladevorgang in der Morgenstunde von 5 bis 6 Uhr berechnet. Nach damaliger Auskunft des Betreibers ist in dieser Zeit nur mit der Frischdienstanlieferung zu rechnen, sodass für den Entladevorgang der geringere Emissionsansatz eines Sattelzuges angesetzt wurde.

#### *4.4.2.5 Lüftungseinheit*

Da die technischen Anlagen für die Lüftung des Gebäudes in der Regel innerhalb des Gebäudes unter der Dachhaut untergebracht sind, werden nach außen nur Geräusche durch den Ansaug- oder Ausblasvorgang maßgebend. Zur Berücksichtigung der Abluftanlage wurde eine Punktschallquelle mit einer Schallleistung von 70 dB(A) im Dauerbetrieb an der Außenfassade im 1.OG in der Nähe des Ladebereiches angeordnet. Grundsätzlich gilt für alle technischen Anlagen, dass von ihnen keine Einzeltöne (z.B. Brummen, Summen, Pfeifen) erzeugt werden dürfen.

#### *4.4.2.6 Ergebnisse*

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Im Tageszeitraum war mit einer einzigen Ausnahme eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) an keinem der untersuchten Immissionsorte zu erwarten. In den meisten Fällen lag die Unterschreitung bei mehr als 10 dB(A). Danach kann die Berücksichtigung anderer gewerblicher Schallquellen, die auf einen Immissionsort einwirken können, entfallen. Die zulässige Obergrenze von 90 dB(A) für Maximalpegel wurde in den meisten Fällen deutlich unterschritten.
- Im Bereich der Ladezone war nach DIN 18005 an der Kleingartenanlage eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) um 0,8 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert für MI-Nutzung ist deutlich unterschritten. Zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage wäre eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m auf einer Länge von 30 m denkbar. Mit dieser Maßnahme ist die Einzelhandelsnutzung im Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr unkritisch.
- Im Nachtzeitraum nach 22 Uhr zeigte sich aufgrund der Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes bis 24 Uhr an mehreren Immissionsorten eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A). Im Gebäude Frankfurter Straße 112 ist daher eine Wohnnutzung auszuschließen, sofern der Markt nach 22 Uhr geöffnet ist. Am Gebäude Frankfurter Straße 110 sind an der Rückseite Beurteilungspegel von bis zu 46,9 dB(A) in der lautesten Nachtstunde zu erwarten.
- An der dem Plangebiet gegenüber liegender Häuserreihe der Frankfurter Straße sind in den beiden Nachtstunden Beurteilungspegel bis zu 46,3 dB(A) zu erwarten. Die Parkplatzfläche hat mit nahezu 44,5 dB(A) den maßgebenden Anteil am

Beurteilungspegel, gefolgt von der Einkaufswagenbox im Eingangsbereich mit etwa 40 dB(A).

- Bei Anlieferung mit Sattelzug war mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einen Anliefervorgang in den Morgenstunden vor 6 Uhr nicht zu rechnen. Ein zweiter Anliefervorgang in der gleichen Stunde ist jedoch nicht möglich, da dadurch der IRW von 45 dB(A) an den Immissionsorten 1 bis 4 überschritten wird.

In Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel ist ein Nachtrag zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von 2008 nicht notwendig.

#### **4.4.3 Bombenabwurfgebiet**

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

#### **4.4.4 Altstandort**

Für die Grundstücke im Plangebiet ist im Altlasten-Informationssystem Hessen (ALTIS) der Eintrag "Fläche nicht bewertet" vorhanden. Allerdings musste aufgrund der damaligen Grundstücksnutzung (Lackiererei, Maschinenbau, Eigenbedarfstankstelle, Kfz-Werkstatt) mit möglichen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Der Umgang u. a. mit CKW im Rahmen der Gewerbenutzung sowie mehrere kleine Schadensfälle auf dem Grundstück sind bekannt.

Die Aufsichtsbehörde empfiehlt vor Beginn von Abbruch-, Erschließungs- und Baumaßnahmen eine gezielte nutzungsbezogene Untersuchung der Bausubstanz bzw. des Baugrundes durch Fachgutachten. Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination des Erdreiches, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561/787-6290) sofort zu informieren.

## 4.5 VORPRÜFUNG DER UVP-PFLICHT IM EINZELFALL GEMÄß § 3c UVPG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 27A wurde ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit max. 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ermöglicht. Der damals geplante Lebensmittelmarkt überschreitet damit den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>). In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 7 Abs. 1 UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Sollte die Vorprüfung eine UVP-Pflicht bestätigen, wäre damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

### 4.5.1 Merkmale des Vorhabens

- Größe: Der geplante Lebensmittelmarkt ist ein großflächiger Einzelhandel mit max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche VKF und 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche BGF.
- Nutzung natürlicher Ressourcen: Durch das Vorhaben werden 439 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt, 1.578 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche geschaffen und 5 Laubbäume angepflanzt.
- Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten: Negative Umweltauswirkungen durch das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind bezogen auf die Planung nicht zu erwarten.
- Abfallerzeugung: Es werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle erzeugt (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Umweltverschmutzung und Belästigungen: werden durch Gebäudeheizung, Kunden- und Anlieferungsverkehr verursacht. Die Unbedenklichkeit der verkehrlichen Auswirkungen und der Lärmemissionen wurden gutachterlich überprüft. Durch die Auslagerung des bestehenden Gewerbebetriebes entfallen erhebliche nachbarschaftliche Belästigungen durch Abgase aus der Betriebslackiererei und Erschütterungen durch Prüfstände.
- Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen: der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines entsprechend definierten Einzelhandelsbetriebs ermöglichen; keine gefährlichen Stoffe oder Technologien vorhanden; Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Risiken für die menschliche Gesundheit: aufgrund der Art des Vorhabens ist mit Risiken für die menschliche Gesundheit nicht zu rechnen.

Das Vorhaben weist keine nennenswerten umweltunverträglichen Merkmale auf.

#### **4.5.2 Standort des Vorhabens**

- Nutzungskriterien: Das Gebiet wurde vor 2008 von einem Gewerbebetrieb mit Maschinenproduktion genutzt. Auf dem Grundstück befanden sich Werkhallen, Verwaltungsgebäude, überdachte Prüfstände sowie ein 22 m hoher Abluftschornstein. Von der Betriebslackiererei sowie den Maschinenprüfständen gingen schwerwiegende Geruchs- und Lärmemissionen sowie Bodenerschütterungen aus. Die Lage des Gewerbebetriebes im Stadtteilzentrum und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohn- und Büroflächen war störend.
- Qualitätskriterien: Das Betriebsgelände war zu 87% bebaut bzw. versiegelt. Es wies einen wertvollen Baumstandort, darüber hinaus jedoch keine wertvollen vegetativen Strukturen auf. Die ökologische Qualität des Standortes war von geringer Bedeutung.
- Schutzkriterien: Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete bzw. Gebietskategorien gemäß Nr. 2.3 Anlage 3 UVPG sind nicht betroffen.
- Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

#### **4.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Da eine weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche durch ein Vorhaben ohne nennenswerte umweltunverträgliche Merkmale bebaut wurde, werden die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter als umweltunerheblich eingestuft. Durch die Auslagerung des bestehenden Gewerbebetriebes ist von einer Verbesserung der Emissionssituation auszugehen.

#### **4.5.4 Bewertung der Vorprüfung**

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG nicht erforderlich.

### **4.6 ENERGIE UND KLIMASCHUTZ**

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist für die Energieversorgungssicherheit und zum Zweck des Klimaschutzes laut EEG „von überragendem öffentlichem Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit“.

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss 101.18.1379 vom August 2019 hat sich die Stadt Kassel das ambitionierte Ziel gesetzt zu versuchen, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden. Dazu wurde ein Klimaschutzrat mit Themenwerkstätten ins Leben gerufen, der die Stadtverwaltung beim Erreichen dieses Ziels fachlich unterstützen soll.

Der Klimaschutzrat hat im Juli 2022 ein Klimaschutzkonzept vorgelegt aus dem hervorgeht, wie das genannte Ziel realisiert werden kann. Die Klimaneutralität wird demnach vor allem erreicht, wenn Energie für Strom, Wärme und Mobilität effizient eingesetzt wird und aus erneuerbaren Quellen stammt. Die energetische Bauleitplanung stellt in diesem Prozess eine entscheidende Säule dar, da hier bereits vor Beginn eines Neubauprojekts die Weichen in Richtung

Klimaneutralität gestellt werden können. Die energetische Bauleitplanung ist Teil der Kommunalen Wärmeplanung, die in Hessen von Kommunen mit über 20.000 Einwohnern verpflichtend ab 2023 etabliert werden muss.

Strom soll möglichst lokal aus erneuerbaren Quellen stammen. Stadtweit muss dazu vor allem die Nutzung der Photovoltaik als wichtigste erneuerbare Quelle herangezogen werden. Der Bezug von Heizwärme soll prioritär über die hocheffiziente Fernwärmeversorgung erfolgen. Wo dies nicht möglich ist bieten Wärmepumpen, Stromdirektheizungen und solarthermische Anlagen das Mittel der Wahl für die Versorgung von Neubauten. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit den Beschlüssen 101.19.219 und 101.19.264 von Februar 2022 den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen im Stadtgebiet gestärkt. Zudem sprechen sich die Stadtverordneten mit Beschluss 101.18.1954 vom Februar 2021 für eine Ausweitung der Fernwärmenutzung aus.

Dies korreliert mit dem übergeordneten energetischen Bundes- und Landesrecht. Planungsrechtlich relevant sind hierzu vor allem das Hessische Energiegesetz HEG, das Gebäudeenergiegesetz GEG und das Energieeffizienzgesetz EnEfG (noch in der parlamentarischen Befassung, Verabschiedung bis Sommer 2023 geplant).

Schon im Jahr 2012 hat die Stadt Kassel ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel (iKKK 2012) erstellen lassen. Auch dieses Konzept hat bereits im Handlungsfeld H7 die Berücksichtigung von Aspekten der nachhaltigen Energieversorgung und der erneuerbaren Energie in der Bauleitplanung gefordert. Das iKKK ist durch das Klimaschutzkonzept fortgeschrieben worden.

## 5 STÄDTEBAULICHE SITUATION

### 5.1 BAULICHER BESTAND UND NUTZUNGEN

#### 5.1.1 Frankfurter Straße 112-120



Blick auf den Edeka-Markt von Süden



Blick auf den Edeka-Markt von Norden



Ausfahrt der Anlieferungszone im westlichen Bereich



Rückwärtige Ansicht des Edeka-Marktes von Osten

Die Grundstücke wurden 2008 durch den Betreiber des EDEKA-Neukauf-Marktes Aschoff erworben mit dem Ziel, an dieser Stelle einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei zu errichten. Um einen städtebaulich und gestalterisch anspruchsvollen Markt zu gestalten, wurden bestehende Bauteile der damaligen Fabrikationshalle der Firma Polyma Energiesysteme GmbH erhalten und durch Neubauteile ergänzt. Unter anderem wurde das im Original erhaltene 1950er-Jahre Verwaltungsgebäude an der Frankfurter Straße zu einem Café und einer Bäckerei umgenutzt. Ein Teil des anschließenden Werkstattgebäudes wurde als Metzgerei über eine großzügige Mall in den Markt integriert. Eine 10 m hohe Fabrikationshalle wurde durch zwei Seitenschiffe von je 5,50 m Höhe zu einer ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Markthalle mit einem besonderen mediterranen Flair gestaltet.

Die neu zu erstellenden Gebäudeteile erhielten flach geneigte Dächer mit extensiver Begrünung. Die Überdachung der Stellplätze wurde in einer Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt.

### **5.1.2 Umfeld**

#### Stadtteilzentrum Südstadt

Das Plangebiet befindet sich an der Frankfurter Straße im Stadtteilzentrum Südstadt, nicht weit von der Kreuzung Frankfurter- / Ludwig-Mond-Straße. Im Bereich der Frankfurter Straße sind die wichtigsten Nahversorgungsfunktionen angesiedelt. Für die Lebensmittelversorgung des Stadtteils wurde vor Errichtung des Edeka-Marktes im KEP Zentren 2007 ein leichtes Defizit festgestellt. Das Stadtteilzentrum zeichnet sich durch seine Nähe zum Sport- und Freizeitkomplex Auestadion, zur Fuldaaue und zur Hochschule aus.

#### Frankfurter Straße

Hauptadresse und prägendes Umfeld des Standortes ist die Frankfurter Straße mit überwiegend gründerzeitlicher, 5-geschossiger Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise. Die Gebäude werden im Erdgeschoss weitgehend durch Ladenflächen, in den Obergeschossen durch Wohn- und Büroflächen genutzt. Die Lärm- und Abgasbelastung durch die Hauptverkehrsstraße hat entscheidenden Einfluss auf alle anliegenden Nutzungen. Das Eckgebäude der Sozialversicherung Gartenbau und der Bundesknappschaft ist ein groß angelegter Neubau aus den 1990er-Jahren und nimmt die im Planbereich fehlende Gebäudeflucht an der Frankfurter Straße - leicht versetzt - wieder auf.

#### Dauerkleingärten und Grünzug

Westlich an das Plangebiet grenzt ein Grünzug (Pommologischer Garten) mit Dauerkleingärten, dem Gelände des Naturheilvereins Kassel, dem Gebäude des Kleingartenverbandes Kassel und öffentlichen Grünflächen an.

#### Wohnbebauung der 1970er-Jahre

Nördlich grenzt ein Gelände mit Geschosswohnungsbau aus den 1970er Jahren an, der in "2. Reihe" senkrecht zur Frankfurter Straße in versetzten Zeilen angeordnet ist und sich mit seiner Gartenseite zum Plangebiet hin orientiert.

## 5.2 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

### 5.2.1 PKW-Stellplätze

Das Grundstück ist über drei Zu- und Ausfahrten von der Frankfurter Straße erschlossen. Der überwiegende Teil der Kundenparkplätze wurde vor den Gebäuden an der Frankfurter Straße angeordnet. An der südlichen Zu- und Ausfahrt sind ca. 25 Parkplätze vorhanden. Die Parkplätze sind an der Frankfurter Straße mit hohen Glasdächern überdeckt.

Die südliche Ein- und Ausfahrt dient außer dem Parkverkehr auch der Erschließung des Parkplatzes der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und der Kleingartenanlage. Der Kunden- und Erschließungsverkehr endet an einer Wendeschleife an der Kleingartenzufahrt.

Die Umfahrung der Gebäude an der West- und Nordseite ist im Einbahnverkehr und dient nur für Lieferfahrzeuge und als Feuerwehrumfahrung. Durch die Topografie des Geländes verläuft die Umfahrt bis zu 4,50 m unterhalb der Grundstückshöhe der angrenzenden Wohnbebauung an der Nordseite.

Die Frankfurter Straße ist verkehrlich hoch belastet. Die Auswirkung der Errichtung des Lebensmittelmarktes mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Grundstückszufahrten und den Verkehrsfluss in der Frankfurter Straße wurde daher 2008 in einem Gutachten untersucht, siehe Kapitel 4.4.1.

Die nördliche und südliche Zufahrt ist entsprechend dem bisherigen Bestand sowohl als Rechts- als auch Linksabbiegebeziehung vorgesehen. Die mittlere Zufahrt ist ausschließlich rechtsabbiegend.

Durch die Anordnung einer Querungshilfe der Frankfurter Straße im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes könnte die fußläufige Erreichbarkeit von der Ostseite der Frankfurter Straße aus - auch zur weiteren Wegeverbindung Richtung Pommologischer Garten - verbessert werden.

### 5.2.2 Fuß- und Radverkehr

Es besteht eine Gehwegverbindung über das Grundstück von der Frankfurter Straße aus zum Grünzug und dem Kleingartengelände, die jedoch für Ortsunkundige nicht erkennbar ist. Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007) ist als Entwicklungsziel die "Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der westlichen Randzone der Frankfurter Straße" und die "Entwicklung von Wegebeziehungen zwischen Frankfurter Straße und Wildermuth-Straße" genannt.

### 5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Sammlung und Zwischenlagerung des Abfalls finden im Gebäude statt. Die Abfuhr erfolgt in Behältern im Zuge der Anlieferung und ist emissionstechnisch damit bereits bei der Anlieferung erfasst.

Die Entwässerung erfolgt in die Frankfurter Straße im Mischsystem. Vom Kleingartengelände (Frankfurter Straße 120 A) führt ein Abwasserkanal im Randbereich über die Flurstücke 106/22 und 106/29 zur Frankfurter Straße.

Die Wasserversorgung erfolgt direkt von der Frankfurter Straße aus. Eine Fremdleitung zur Wasserversorgung des Gebäudes Frankfurter Straße 120 A führt über die Flurstücke 106/22, 106/23, 106/24 und 106/25.

## 5.3 NATURPOTENZIALE

### 5.3.1 Boden

Das Gelände stieg im natürlichen Zustand zur Nord-Ecke hin um ca. 4 m an, wurde für die Nutzung jedoch weitgehend nivelliert (im Mittel ca. 145,30 m ü. NN.). Die Anschlusshöhen der Frankfurter Straße liegen etwa 30-50 cm tiefer. An der nördlichen Grenze wurde der Höhenversprung zu den Nachbargrundstücken von bis zu 3,80 m durch eine Böschungsmauer abgefangen. In der ungenutzten Nord-Ecke verläuft das Gelände im freien Gefälle.

Die Oberflächen waren stark von der Nutzung durch den Gewerbebetrieb geprägt und zu 87% versiegelt. Die Hofflächen waren überwiegend mit Asphalt- und Pflasterbelägen gedeckt. Der Parkplatz hinter den Werkhallen ging im hinteren Abschnitt in eine geschotterte Oberfläche über. In der Nord-Ecke des Grundstücks befand sich die einzige nennenswerte zusammenhängende Grünfläche, die teils Ruderal- und Rasenfläche, teils Gehölzstreifen war.

Für die Grundstücke im Plangebiet ist im Altlasten-Informationssystem Hessen (ALTIS) der Eintrag "Fläche nicht bewertet" vorhanden. Allerdings muss aufgrund der ursprünglichen Grundstücksnutzung (Maschinenbau, Tankstelle, Kfz-Werkstatt) mit möglichen Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet, siehe Kapitel 4.4.3.

Bewertung:

- Der Gehölzstreifen am nördlichen Grundstücksrand unterlag keiner Nutzung und konnte sich ungestört entwickeln; die natürlichen Bodenfunktionen waren dort weitgehend vorhanden (237 m<sup>2</sup>, hohe Bewertung)
- Auf den übrigen Rasen- und Zierheckenflächen sowie teilversiegelten Flächen waren die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (1.431 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen war davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfanden (5.705 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 5.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den nicht oder teilversiegelten Flächen (1.668 m<sup>2</sup>, 23% der Gesamtfläche) versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen.

Bewertung:

- Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei (957 m<sup>2</sup>, hohe Bewertung)
- Schotter- und Rasenpflasterflächen können als teilversiegelte Flächen nur eingeschränkt zum natürlichen Wasserkreislauf beitragen (711 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert (5.705 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 5.3.3 Klima

In der Klimafunktionskarte ZRK 2019 wird das Plangebiet der Kategorie ‚Moderate Überwärmung‘ zugeordnet (Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Stadtklima) mit einer dichten Bebauung, einem hohen Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen. Zudem werden in dieser Kategorie Belüftungsdefizite attestiert.

Im konkreten Fall befindet sich westlich anschließend ein kleinflächiger Grünzug mit Kleingartenparzellen, welcher der Kategorie Misch- und Übergangsklimate zugeordnet werden kann (Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Klima innerstädtischer Grünflächen) mit einem sehr hohen Vegetationsanteil, als Pufferbereich zwischen unterschiedlichen Klimatopen. In entsprechendem Umfang übernimmt dieses Areal eine mikroklimatische ausgleichende Funktion für die umliegenden bebauten Bereiche.

Frankfurter Straße und Ludwig-Mond-Straße können in geringem Umfang eine Funktion als Durchlüftungsbahn übernehmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb stadtklimatisch relevanter Luftleitbahnen.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen und den geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein stark belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor. Die im Bebauungsplan von 1991 dargestellten Baumpflanzungen und Dachbegrünungen wurden nicht umgesetzt.

**Bewertung:**

- Die von Gehölzen überschirmten Flächen hatten in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (237 m<sup>2</sup>, hohe Bewertung)
- Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen überschirmt waren, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und trugen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (720 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten, bebauten und sonstigen vegetationslosen Flächen, die nicht von Baumkronen überschirmt waren, hatten keine günstige Wirkung auf das Kleinklima und trugen zur Überwärmung bei (6.416 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

Die Planungshinweiskarte weist das Plangebiet der Kategorie ‚Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion‘ zu. Hier bestehen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Hier ist sicherzustellen, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen.

U.a. durch Dach- und Fassadenbegrünung kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein ist der Vegetationsanteil zu beachten.

### **5.3.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume**

#### **Pflanzen**

Die Flächen auf dem Betriebsgelände waren zum Zeitpunkt der Planung überwiegend überbaut oder versiegelt. Im vorderen Grundstücksbereich um das Verwaltungsgebäude herum wurden Zierhecken und mehrere Säuleneiben offensichtlich aus repräsentativen Gründen angepflanzt. In Richtung Werksausfahrt gingen die Hecken in Rasenstreifen über.

Am südlichen Gebietsrand waren im Bereich der Durchfahrt ein Spitzahorn, ein Ansatz Hainbuchenhecke und ein bemerkens- und erhaltenswerter alter, mehrstämmiger Holunder zu finden.

Hinter den damaligen Werkhallen stand eine geschützte vitale Silberweide, die zum Zeitpunkt der Planung stark zurückgeschnitten war und deren Baumscheibe dringend gesichert werden sollte. Die Untersuchung zum Erhaltungszustand der Weide und den erforderlichen Pflegemaßnahmen erfolgte mit Gutachten vom 03.01.2008 durch einen Sachverständigen (Dipl.-Forstwirt Udo Sowitzki, Göttingen).

In der Nord-Ecke und am nördlichen Gebietsrand wurde ein Gehölzstreifen mit teilweise erhaltenswerten Ahorn- und Buchenbeständen, teilvitalen und nicht erhaltenswerten Weiden, Pappeln, Eschen, Holunder sowie Heckensträuchern (Forsythie, Flieder u. ä.)

aufgenommen. Die Baumstandorte befanden sich teilweise sehr nah an der Grundstücksgrenze.

Zwischen dem Gehölzstreifen und dem gepflasterten Parkplatz befand sich eine weitgehend ungenutzte Freifläche mit Ruderalvegetation.

### **Tiere**

Bezüglich der Fauna im Plangebiet lagen zum Zeitpunkt der Planung keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen boten (sparsame) Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

### **Bewertung:**

- Die standortheimischen naturnahen Gehölzbestände am nördlichen Gebietsrand hatten eine hohe stadtoökologische Bedeutung (hohe Bewertung)
- Unter dem Baumbestand auf dem Grundstück befanden sich einzelne erhaltenswerte und geschützte Bäume, insbesondere die große Silberweide in der West-Ecke (hohe Bewertung)
- Die übrigen Vegetationsflächen waren überwiegend strukturarme Rasen- und Zierheckenflächen (720 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen waren vegetationslos und boten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (6.416 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### **5.3.5 Stadt/Landschaftsbild**

Die Bebauung im Plangebiet wurde vor 2008 durch die Gewerbenutzung mit Werkhallen, Bürobauten aus den 1950er-Jahren sowie technischen Einrichtungen wie Prüfständen, Abluftanlagen und einen Abluftschornstein geprägt. Die Baukörper fügten sich in keiner Weise in die umgebende Baustruktur ein, die von der 5-geschossigen geschlossenen Straßenrandbebauung der Frankfurter Straße mit Wohnungen und Ladenflächen bestimmt wird.

Die Randbebauung war im Bereich des Plangebietes unterbrochen, die Gewerbebauten traten weit hinter die Bauflucht an der Frankfurter Straße zurück. Sie wiesen - abgesehen von dem 3-geschossigen Kopfbau aus den 1950er-Jahren - keine gestalterischen Qualitäten auf und bildeten kein erkennbares städtebauliches Ensemble.

Insbesondere die außenliegenden Technikinstallationen und Abstellflächen in unmittelbarer Nachbarschaft der nördlich angrenzenden Wohngebäude vermittelten den Eindruck einer minderwertigen Gewerbelage.

Der große asphaltierte Ladehof einschließlich der Umfahrten war suboptimal.

## Bewertung

- Der 3-geschossige Kopfbau aus den 1950er-Jahren war ein erhaltenswertes Beispiel der zeitgenössischen Baukunst, fügte sich jedoch nicht in den stadträumlichen Rahmen ein (mittlere Bewertung)
- Die Gewerbebauten im Plangebiet waren bezüglich ihrer stadträumlichen Anordnung und gestalterischen Qualität für das Stadtbild nicht von Bedeutung. Die Versiegelung der Hofflächen und die unbefriedigende bauliche Situation im nördlichen Randbereich des Plangebiets waren dem Stadtbild abträglich (geringe Bewertung)

### 5.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen und sonstige für die Erholung nutzbare Freiflächen waren im Plangebiet nicht vorhanden (geringe Bewertung). Die Emissionen aus dem Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft der nördlich angrenzenden Wohngebäude hatten negative Auswirkungen auf den freiraumbezogenen Erholungswert angrenzender Freiflächen (geringe Bewertung).

### 5.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet waren - abgesehen von einzelnen erhaltenswerten und geschützten Bäumen - wegen des hohen Anteils an versiegelten Flächen (87%), der städtebaulich nicht eingefügten gewerblichen Bebauung und der mit ihren verbundenen negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohnlagen niedrig zu bewerten.

## 5.4 ENERGIE

Gemäß Solardachfinder sind die Dachflächen im Projektgebiet für die Nutzung von Solarenergie sehr gut geeignet (entspricht mindestens 95 % des maximal möglichen Solarertrags).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem laut HLNUG die Nutzung oberflächennaher Geothermie wasserwirtschaftlich zulässig ist. Gleichwohl sind die wasserwirtschaftliche und hydrogeologische Situation für oberflächennahe Geothermie ungünstig.

## 6 PLANUNGSZIELE

---

### 6.1 ERRICHTUNG DES LEBENSMITTELMARKTES

Auf den Grundstücken Frankfurter Straße 114-120 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei errichtet worden. Der bereits 2009 errichtete Markt soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Im Betrieb sind ca. 70 MitarbeiterInnen - überwiegend in Teilzeit - beschäftigt. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7:00 - 24:00 Uhr. Die örtliche Gebäudesubstanz wurde bei der Errichtung teilweise in den Neubau einbezogen. Zur Planung von 2008 wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 1991 müssen dahingehend geändert werden, dass das konkrete Vorhaben zulässig wird und gebietsverträglich eingebunden wird.
- Die Änderung des Bebauungsplans soll darauf zielen, die Versorgung des Stadtteils mit Lebensmittel-Verkaufsfläche zu sichern und zu entwickeln.
- Die Aussicht auf Verbesserungen durch den Nutzungswechsel in Hinblick auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung und anderer Umweltbelange soll bauleitplanerisch festgeschrieben und umgesetzt werden.

### 6.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES ZIELKONZEPT

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung der Naturpotenziale werden folgende Planungsziele formuliert:

- Verringerung des schnellen Oberflächenwasserabflusses durch Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen und Dachbegrünung von Neubauten.
- Verbesserung des Kleinklimas und Verringerung der Überwärmungstendenz durch größere Anteile klimaaktiver Flächen.
- Reduktion der Wärmerückstrahlung durch Fassaden- und Dachbegrünung.
- Erhöhung des Vegetationsflächenanteils durch Festsetzung von flächenbezogener Mindestbegrünung, teilweise Dach- und Fassadenbegrünung.
- Schutz und Erhalt des wertvollen Baumbestandes und der Heckengehölze am Nordrand des Plangebietes, Entwicklung eines Heckengehölzes am Westrand des Plangebietes.

## 6.3 ENERGETISCHE ZIELE/ KLIMASCHUTZZIELE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende energetische Ziele und Klimaschutzziele zu berücksichtigen:

- Aufstellung des B-Plans in Einklang mit den energie- und klimaschutzpolitischen Zielen der Stadt Kassel, des Landes Hessen, des Bundes und der EU
- Bereitstellung elektrischer Energie durch die Installation von PV-Anlagen unter Berücksichtigung des EU-Beihilferechts
- Ermöglichung des Anschlusses der neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet an das Fernwärmenetz

# 7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

---

## 7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei dem bereits umgesetzten Bauvorhaben handelt es sich um ein großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche schädliche Auswirkungen hervorrufen können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten (SO) zulässig. Unter Würdigung der umgebenden Gebietscharakteristik wird der Geltungsbereich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" festgesetzt. Innerhalb des SO "Einzelhandel" wurde der Neubau eines Lebensmittelmarktes – einschließlich Bäckerei, Metzgerei und Café zugelassen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verkaufsfläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF planungsrechtlich ermöglicht. Im Sondergebiet SO gelten für schützenswerte Räume die Immissionsrichtwerte nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm, wie für Gewerbegebiete.

Die zulässige Grundfläche wurde von GRZ 0,6 auf GRZ 0,8 angehoben, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Der Wert 0,8 entspricht der Obergrenze für Sondergebiete gemäß §17 BauNVO.

Die tatsächliche überbaute Grundfläche einschließlich der Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO - also Gebäude einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen - betrug im Bestand bereits rund 90% der Grundstücksfläche, auch wenn der Anteil der Gebäudefläche daran niedriger war. Da für das Betriebskonzept des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels typischerweise eine hohe Anzahl an Kundenparkplätzen erforderlich ist, wird die geplante überbaute Grundfläche einschließlich Stellplätzen und Zufahrten weiterhin eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,95 erfordern. Dies muss gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 ausdrücklich festgesetzt werden und ist vertretbar, da die

Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort den städtischen Entwicklungszielen entspricht.

Die zulässige Geschossfläche von GFZ 1,2 sowie die Festsetzung der geschlossenen Bauweise können unverändert bleiben.

In den Baugebietsteilflächen A und B sind aus gestalterischen Gründen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

#### **7.1.1 Baugebietsteilfläche A**

Die Konturen dieser Teilfläche zeichnen die Außenmaße des geplanten Lebensmittelmarktes nach. In dieser Teilfläche ist ein Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei, Metzgerei und Café und insgesamt bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche VKF und 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche gem. § 20 BauNVO zulässig. Damit werden die flächenrelevanten Kenndaten des geplanten Vorhabens festgeschrieben. Die Anzahl der zulässigen Geschosse muss nicht weiter festgelegt werden, stattdessen wird die Gebäudehöhe auf 10,50 m über dem Bezugsmaß von +145,30 m ü. NN. begrenzt.

#### **7.1.2 Baugebietsteilfläche B**

Hier ist ausschließlich eine maximal 8 m hohe Parkplatzüberdachung zulässig. Mit einer Stützenreihe und der besonderen Gestaltung der Dachvorderkante soll an die historische Bauflucht der Frankfurter Straße erinnert werden. Die Ausführung der Dachfläche wird als durchsichtig festgesetzt, um eine Verwendung städtebaulich-gestalterisch inakzeptabler Materialien auszuschließen und die natürliche Belichtung des Parkplatzes sicherzustellen.

Die Vorderkante der Überdachung einschließlich Parkplatz ist um 1,0 m von der Gehwegkante abgerückt und wird zusätzlich durch einen Pflanzstreifen vom Gehweg abgeschirmt. Dieser Pflanzstreifen soll leicht erhöht angeordnet werden, um eine dauerhafte Bepflanzung zu ermöglichen und die übermäßige Belastung durch Hundekot zu vermeiden.

Bei der Ermittlung der zulässigen GFZ bleiben die überdachten Stellplatzflächen als BGF (b) unberücksichtigt.

#### **7.1.3 Baugebietsteilfläche C**

In dieser Teilfläche sind Büroflächen, im Erdgeschoss Geschäfts- und Ladennutzungen zulässig. Betriebsfremde Wohnungen sind nicht zulässig. Im 4. Obergeschoss ist ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter von im Sondergebiet ansässigen Betrieben zulässig. Das Maß der Nutzung ist durch den Bestand und die Größe der Baugebietsteilfläche weitgehend definiert. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf fünf gemäß der Bestandssituation festgesetzt.

## 7.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG UND STELLPLÄTZE

Das Verkehrsgutachten von 2008 (1) kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Frankfurter Straße wegen der Linksabbiegebeziehungen unter Kapazitäts- und Verkehrssicherheitsgesichtspunkten nicht unproblematisch ist. Angesichts der zahlreichen vergleichbaren Situation im Umfeld der geplanten Ansiedlung, ist jedoch anzunehmen, dass die Kraftfahrer mit dieser Situation vertraut sind.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes sind im Plangebiet insgesamt 100 Pkw-Stellplätze zulässig.

### 7.2.1 Baugebietsteifläche B: Stellplätze mit Überdachung

Die Flächenfestsetzung ist deckungsgleich mit der Baugebietsteifläche B. Hier sind ebenerdige Stellplätze mit einer in 4.1.1 beschriebenen durchsichtigen Überdachung zulässig. Die Stellplatzzahl ist durch die Flächengröße begrenzt. Durch die Überdachung ist die Stellplatzfläche ein Carport bzw. eine offene Garage im Sinne §2 Abs. 10 HBO.

### 7.2.2 Stellplätze

Am Südrand des Plangebietes werden Pkw-Stellplätze in kleinen Gruppen angeordnet. Die Lage an der Nachbargrenze bedarf in Hinblick auf §6 Abs. 10 HBO einer nachbarschaftlichen Regelung.

## 7.3 WERBEANLAGEN

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen soll die Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch nächtliche Lichtemissionen aus Werbeanlagen und die Störung des Stadtbildes vermieden werden. Werbeanlagen werden daher nur an der Frankfurter Straße und an den der Frankfurter Straße zugewandten Flächen sowie an der Südansicht des Lebensmittelmarktes bis zu 45 m Tiefe zugelassen.

Die Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen, allerdings sind an den Fassadenflächen an der Frankfurter Straße sowie bis zu 10 m Abstand von der Straßenkante bis zu 2 Anlagen als Ausleger mit einer Auslegerbreite von höchstens 1 m zulässig. An dem Gebäude Frankfurter Straße 112 beispielsweise sind Leuchttafeln mit dem Namen der Marktkette zur besseren Erkennbarkeit im Straßenverkehr als Ausleger geplant.

Zusätzlich werden bis zu 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und eine Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zugelassen. Da das Gebäude deutlich hinter die Straßenflucht zurückweicht, sind diese Werbeanlagen als Hilfsmittel zur besseren Auffindbarkeit und Erkennbarkeit des Lebensmittelmarktes - z. B. auch der Öffnungszeiten - erforderlich.

## 7.4 IMMISSIONSSCHUTZ

### 7.4.1 Lärmschutz

Die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes verursachten Lärmemissionen aus Parkplatzverkehr, Einkaufswagenbewegungen, Anlieferung und Lüftungsanlagen wurden in der in 2.4.2 dargestellten schalltechnischen Untersuchung betrachtet.

Tagzeit 6 - 22 Uhr

Die schalltechnische Untersuchung kommt für die Tagzeit von 6 bis 22 Uhr zu dem Ergebnis, dass im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte vorliegt.

Am rückwärtigen Verbandshaus des Kleingartenverbands Kassel wird der Vergleichswert der DIN 18005 für Dauerkleingärten (55 dB) zwar um 0,8 dB tags überschritten, dies erscheint aber aufgrund der tatsächlichen Nutzung an dieser Stelle (Verwaltung, keine Erholungsfunktion) und wegen der geringen Überschreitung ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen tolerierbar.

Nachtzeit 22 - 6 Uhr

Die Öffnungszeiten von 22 - 24 Uhr erfordern die Umsetzung verschiedener Schallschutzmaßnahmen:

- Die Anlieferung darf nur durch als lärmarm eingestufte Lkw und Lieferwagen erfolgen.
- Alle Fahrgassen des Parkplatzes sowie östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes alle Parkplatzflächen sind mit Asphaltoberflächen auszuführen.
- Außerhalb des Gebäudes ist eine Einkaufswagensammelbox in der Teilfläche B zulässig, wenn sie nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung eingehaust und mit ihrer Öffnung nach Westen zum Gebäude hin ausgerichtet ist, es sind lärmreduzierte Einkaufswagen mit Kunststoffkorb einzusetzen.
- Die Stellplatzüberdachung im SO - Baugebietsteilfläche B muss am östlichen und nördlichen Rand eine durchgehende nach unten weisende Lärmschutzschürze erhalten. Die Schürze soll 1 m hoch und durchsichtig sein. Eine anschluss- und betriebsfertige Fernwärmeleitung befindet sich an der südöstlichen Plangebietsgrenze in der Frankfurter Straße.
- Am Nordrand des Flurstücks 106/19 ist auf 22 m Länge ab der Gebäuderückseite eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung zu errichten.
- An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baugebietsteilfläche C sind bei Neubau oder Grundsanierung soweit erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.

- Durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z. B. eine Schranke oder versenkbare Poller soll verhindert werden, dass die Gebäudeumfahrt unbefugt oder zu unzulässigen Zeiten befahren wird.
- In der Zeit von 22 bis 24 Uhr sind keine Anlieferungen über die Gebäudeumfahrt zulässig. In der Zeit von 0 bis 6 Uhr sind insgesamt höchstens 2 Anlieferungen und im Abstand von mindestens 60 Minuten über die Gebäudeumfahrt zulässig.
- Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

## **7.5 WEGE- UND LEITUNGSRECHTE**

### **7.5.1 Wegerechte**

Im Gegensatz zur Situation vor Errichtung des Lebensmittelmarktes wird die Durchfahrt zu den Kleingartenanlagen und der Hoffläche der BG Gartenbau/Bundesknappschaft nicht mehr über das Flurstück 106/25, sondern im Wesentlichen über die Flurstücke 106/23 und 106/24 geführt. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das Flurstück 106/24 ist mit einem Wegerecht für Fußgänger- und Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit soll das Ziel des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan Nr. 10234: "Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der westlichen Randzone der Frankfurter Straße, Weiterentwicklung von Wegebeziehungen zwischen Frankfurter Straße und Wildermuth-Straße" gesichert werden.

### **7.5.2 Leitungsrechte**

Die oben genannte Fläche für Wege- und Leitungsrechte wird durch die Lage der in 5.2.3 beschriebenen Fremdversorgungs- und Kanalleitungen bestimmt. Für den Abwasserkanal, der vom Kleingartengelände zur Frankfurter Straße führt, sollte ein Leitungsrecht eingetragen werden. Bei der Erneuerung der Elektroversorgungsanlagen sollte die Lage der Fremdversorgungsleitungen so geändert werden, dass eine Überbauung weitgehend vermieden wird.

### **7.5.3 Grunddienstbarkeiten**

Die Wendemöglichkeit für Lkw als den Hinterliegern geschuldete Grunddienstbarkeit besteht weiterhin auf den Flurstücken 106/22, 106/23 und 113/11 und ist darüber hinaus über die Umfahrt des Lebensmittelmarktes gegeben.

## **7.6 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie bereits eingangs dargestellt, wird auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist

nicht erforderlich. Entsprechend wurden die vorhandenen Naturraumpotentiale aufgenommen und bewertet, es erfolgt jedoch aus den vorgenannten Gründen keine Eingriffsausgleichsplanung. Die Eingriffe werden im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet. Die Auslagerung des Gewerbebetriebes, dessen Zulässigkeit weit vor dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 1991 begründet wurde, zog eine Verbesserung der bestehenden Situation nach sich, die zwar nicht in einer Reduzierung der Bodenversiegelung liegt, jedoch in zusätzlichen Vegetationsflächen, besserer Regenwasserrückhaltung und dem Wegfall schädlicher Emissionen aus dem Betrieb. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen aus der übergeordneten Landschaftsplanung und der Verbesserung der freiraumbezogenen Situation im Plangebiet.

#### **7.6.1 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen**

Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Die Teilentsiegelung asphaltierter Flächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch verminderte Überwärmung sowie zur verbesserten Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers. Es werden 22 Stellplätze nicht überdacht mit Rasenfugenpflaster angelegt ( $22 \times 12,50 = 275 \text{ m}^2$ ).

Für die Versickerung von Regenwasser auf Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

#### **7.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Hecken**

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste (nicht abschließend) zu pflanzen. Die Herstellung der Pflanzgrube bei Bäumen hat mindestens  $12\text{m}^3$  zu umfassen.

#### **7.6.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **7.6.4 Dachbegrünung**

In der SO Baugebietsteilfläche A sind 50% der Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.

Die Parkplatzüberdachung ist wegen der gewünschten transparenten Ausführung von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Mit Umsetzung der Dachbegrünung werden bis zu 1.578 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche geschaffen. Die Dachbegrünung führt zur Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet.

#### **7.6.5 Fassadenbegrünung**

In der SO Baugebietsteifläche A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist geplant, die Begrünung an der westlichen Fassade anzulegen. Dabei sind standortheimische und klimaangepasste Arten zu verwenden.

Mit der Fassadenbegrünung soll die gebietsverträgliche Eingliederung des Lebensmittelmarktes unterstützt und der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht werden.

#### **7.6.6 Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe**

Die Nutzung von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) als Endenergieträger zur vollständigen oder teilweisen Bereitstellung von Heizwärme ist unter Verweis auf das kommunale Klimaneutralitätsziel 2030 in Verbindung mit dem GEG in Neubauten im Plangebiet untersagt.

#### **7.6.7 Installationspflicht einer solarenergetischen Anlage**

Installationspflicht einer solarenergetischen Anlage (prioritär Photovoltaik, ersatzweise Solarthermie) auf mindestens 60 % der solarenergetisch nutzbaren Fläche des Daches, wenn die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt. Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Nutzfläche.

Bei Flachdächern bis 10° Neigung muss die Dachstatik eine vollflächige Belegung mit einer solarenergetischen Anlage ermöglichen. Die weiteren Installationspflichten für Photovoltaikanlagen gemäß den Anforderungen des § 12 HEG sind ebenfalls explizit zu beachten.

## **8 GESAMTABWÄGUNG**

---

Der EDEKA-Neukauf-Markt Aschoff hat 2009 seinen Standort an der Frankfurter Straße 128 aufgeben und am neuen Standort Frankfurter Straße 114-120 auf 2.500 m<sup>2</sup> vergrößerte Verkaufsflächen einschließlich Bäckerei und Metzgerei, verbunden mit einem verbreiterten Sortiment sowie ein Café etabliert.

Mit der bereits erfolgten Neubebauung wurde das ursprünglich gewerblich genutzte Grundstück einer der Lage im Stadtteil angepassten Nutzung zugeführt, die Stadtteilversorgung verbessert und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich abgesichert und gebietsverträglich eingebunden.

## 8.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Umsetzung des Bauvorhabens hat zum Stand von 2008 folgende Ergebnisse:

- Auslagerung eines emissionsaktiven Gewerbebetriebes mit ca. 40 Arbeitsplätzen in ein städtisches Gewerbegebiet
- Aufgabe des Lebensmittelmarktes in der Frankfurter Straße 128
- Bau eines Lebensmittelmarktes mit höchstens 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 4.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche inkl. Bäckerei, Metzgerei, Café, ca. 70 Arbeitsplätze, max. 100 Stellplätze - zusätzliche Versiegelung von 439 m<sup>2</sup> Boden gegenüber dem ursprünglichen Bestand
- Herstellung von Dachbegrünung auf 50% der Dächer von Neubauten (1.578 m<sup>2</sup>)
- Neupflanzung von 5 Laubbäumen und 110 m<sup>2</sup> Hecke.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung. Die Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass die planungsrechtlichen Ziele die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte und standortverträglich Nachverdichtung einer ursprünglichen Gewerbefläche in gut angebundener Lage und in Nachbarschaft des örtlichen Nahversorgungszentrums planungsrechtlich sichern.

bearbeitet und aufgestellt:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Kassel,