

# Bebauungsplan Nr. I / 27A 1. Änderung "SO-Einzelhandel"

Begründung Entwurf • 15.05.2008



Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. I / 27A - 1. Änderung  
"SO-Einzelhandel"

Stand: Entwurf 15.05.2008

Auftraggeber:

asp planungsbüro  
Baunsbergstraße 55  
34131 Kassel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur + Planung  
34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
☎ 0561- 57 999 24  
☎ 0561- 57 999 25  
arch.koepping@t-online.de



| Inhaltsverzeichnis | Seite                                       |    |
|--------------------|---|----|
| 1                  | Allgemein                                   |    |
| 1.1                | Anlass und Ziele des Bebauungsplans         | 4  |
| 1.2                | Planverfahren                               | 4  |
| 1.3                | Lage und räumlicher Geltungsbereich         | 5  |
| 2                  | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen        |    |
| 2.1                | Kommunale und regionale Entwicklungsplanung | 6  |
| 2.2                | Schutzgebiete                               | 7  |
| 2.3                | Satzungen                                   | 7  |
| 2.4                | Gutachten und Hinweise                      | 9  |
| 2.5                | Vorprüfung der UVP-Pflicht                  | 16 |
| 3                  | Städtebauliche Situation                    |    |
| 3.1                | Baulicher Bestand und Nutzungen             | 19 |
| 3.2                | Erschließung und Verkehr                    | 20 |
| 3.3                | Naturpotenziale                             | 22 |
|                    | <i>Bestandsplan</i>                         | 27 |
|                    | <i>Bestandsfotos</i>                        | 28 |
| 4                  | Planungsziele                               |    |
| 4.1                | Projektplanung Lebensmittelmarkt            | 32 |
|                    | <i>Vorhabenplan</i>                         | 34 |
| 4.2                | Stadtentwicklung und Städtebau              | 37 |
| 4.3                | Landschaftsplanerisches Zielkonzept         | 37 |
| 5                  | Festsetzungen des Bebauungsplans            |    |
| 5.1                | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 38 |
| 5.2                | Stellplätze                                 | 39 |
| 5.3                | Werbeanlagen                                | 40 |
| 5.4                | Immissionsschutz                            | 40 |
| 5.5                | Wege- und Leitungsrechte                    | 42 |
| 5.6                | Landschaftsplanerische Festsetzungen        | 43 |
| 6                  | Gesamtabwägung                              |    |
| 6.1                | Planungsalternativen                        | 46 |
| 6.2                | Eingriffsvermeidung                         | 46 |
| 6.3                | Auswirkungen der Planung                    | 46 |
| 6.4                | Verhältnismäßigkeit                         | 47 |
| 7                  | Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte   |    |
| 7.1                | Flächenbilanz                               | 47 |
| 7.2                | Bodenordnung                                | 48 |
| 7.3                | Kosten                                      | 48 |
| 8                  | Verfahrensübersicht                         | 48 |

## Quellen:

- (1) Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel, Bochum M Mai 2008

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Firma Polyma Energiesysteme GmbH beabsichtigt Ihren Geschäftsstandort in der Frankfurter Straße 114-120 kurzfristig aufzugeben. Die Grundstücke wurden 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. Die örtliche Gebäudesubstanz soll teilweise in den Neubau einbezogen werden.

Der Standort in der Frankfurter Straße 128 (Ecke Ludwig-Mond-Straße) soll in diesem Zuge aufgegeben werden, da die dort vorhandenen ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine konkurrenzfähige Standortsicherung nicht ausreichen und eine Erweiterung dort nicht möglich ist.

Ziel der Planung ist es,

- nach der Standortaufgabe des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück eine städtebaulich geordnete und gebietsverträgliche Nachnutzung planungsrechtlich abzusichern,
- den Standort des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtteilzentrum Süd (B3) und damit die Nahversorgung des Stadtteils zu sichern,
- die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels auf konkurrenzfähige Verkaufsflächenwerte und damit den Betriebserhalt zu ermöglichen.

## 1.2 Planverfahren

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I / 27A vom 24.06.1991 in Teilbereichen erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung 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 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 § 3c 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 2.5 hat jedoch keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c 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.

### 1.3 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 119/11;
- 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).

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2006), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand, zentraler Bereich.

#### 2.1.2 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Das Plangebiet liegt gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" im Stadtteilzentrum Süd (B3). Der aktuelle Standort des EDEKA-Neukaufmarktes Aschoff in der Frankfurter Straße 128 ist im Plan eingezeichnet.

In der Tabelle "Nahversorgung" (Anlage 1, Quelle: Junker und Kruse 2006) ist der Stadtteil Kassel-Süd mit 0,23 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittel je Einwohner als unterversorgt dargestellt (7.250 Einwohner, 1.650 m<sup>2</sup> VK).

Der KEP-Zentren empfiehlt für Lebensmittelvollsortimenter ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> die Ausweisung eines Sondergebietes. Die Stadtteilzentren werden als Schwerpunkte für die Einzelhandelsversorgung gesehen. Es bestehen "keinerlei Einschränkungen bezogen auf Sortimente und Verkaufsfläche, soweit die städtebauliche Integration und die verkehrlichen Auswirkungen [...] dieses zulassen."

#### 2.1.3 Flächennutzungsplan (2000), Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Nordwestlich grenzt an das Plangebiet eine Grünfläche an. Im Entwurf von 2007 ist dieser Bereich als Dauerkleingärten und Wegeverbindung Grün konkretisiert. Danach soll die Wegeverbindung im Grünzug zwischen Ludwig-Mond-Straße, Gersdorfstraße und Frankfurter Straße gesichert werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung - Sonderbaufläche statt gemischte Baufläche - erforderlich. Die Änderung des FNP ist keine Voraussetzung für die Planreife des Bebauungsplans.

#### 2.1.4 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.

## 2.2 Schutzgebiete

### 2.2.1 Heilquellenschutzgebiet

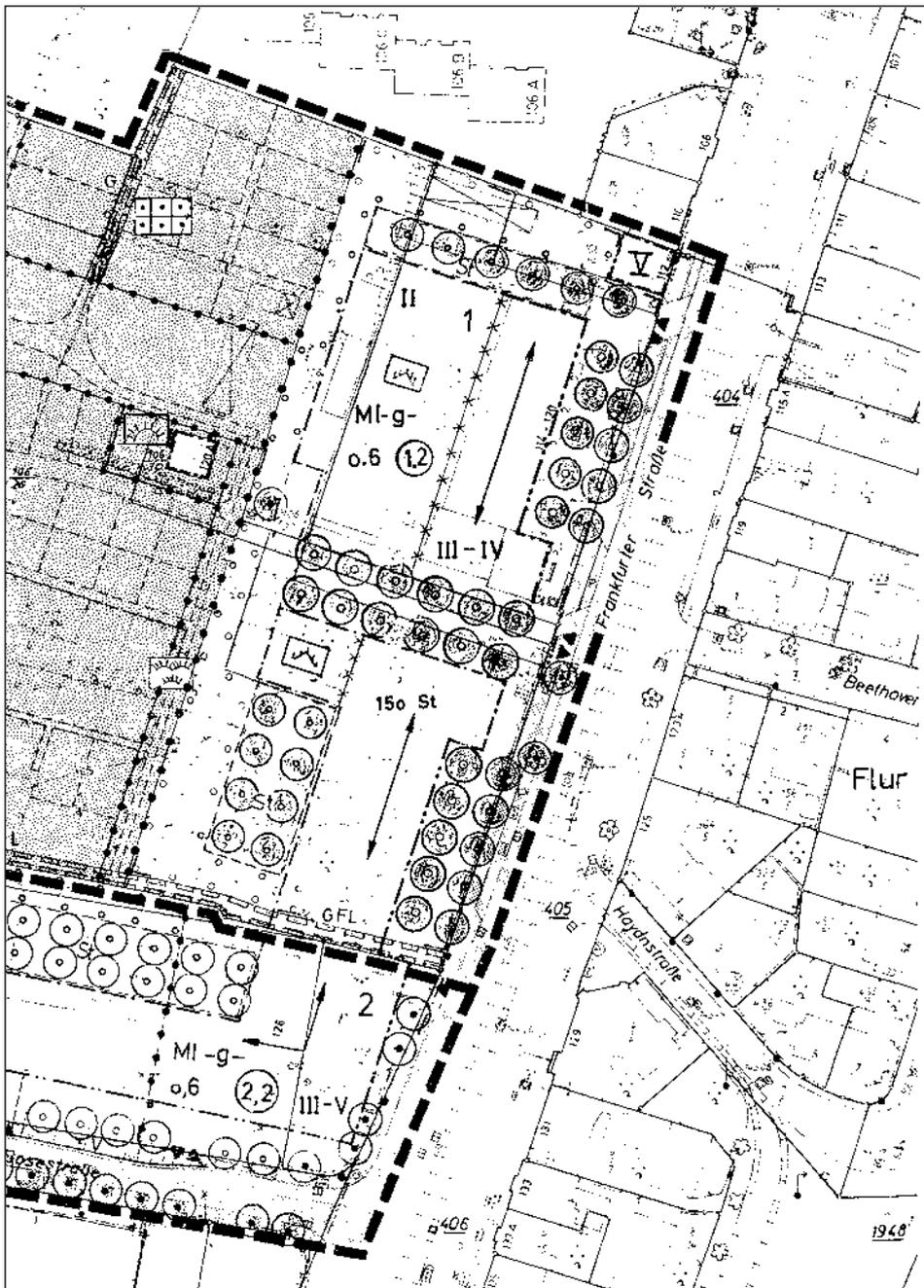
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

## 2.3 Satzungen

### 2.3.1 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

### 2.3.3 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Pkw-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche netto (VNF) sowie 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

#### 2.3.4 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 zur Zeit gültigen Fassung vom 16.09.2005. Im Planbereich weisen mehrere Bäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm auf und stehen damit unter dem Schutz der Satzung.

#### 2.4 Gutachten und Hinweise

##### 2.4.1 Verkehrsuntersuchung (1):

In der "Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel" der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser mbH (Bochum, Mai 2008) wird 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 wird bis 2020 gleichbleibend ein Wert von 38.000 Kfz/24h angenommen.

In der Folge der Errichtung des Lebensmittelmarktes werden 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 ist, wird für die Gesamtbetrachtung der Frankfurter Straße der bisher dort induzierte Verkehr weiterhin angenommen.

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

- Anbindung Mitte: Als Fahrtbeziehungen sind nur "Rechts-rein" und "Rechts-raus" 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 gepulkten Fahrzeugankünften etwas besser sein wird.

Die Untersuchung kommt u. a. zu folgenden Ergebnissen:

*"Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße muss an den beiden Anbindungen Süd und Nord in den vorfahrtrechtlich untergeordneten Zufahr-*

*ten 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 konfliktträchtigen 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."*

#### 2.4.2 Schalltechnische Untersuchung (1, Wiedergabe in Auszügen):

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

##### 2.4.2.1 Grundlagen

Es wurde dabei von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung zum Gegenstand hat, werden die Lärmimmissionen nach den Immissionsrichtwerten und Maximalpegeln gemäß TA Lärm beurteilt.
- Die umliegenden Bebauungen werden entsprechend vorhandenem Planungsrecht oder Gebietsstruktur als Mischgebiete beurteilt. Das westlich angren-

zende Kleingartengelände wird in Anlehnung an DIN 18005 beurteilt.

- Die Lärmimmissionen werden 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.



Brilon Bondzio Weiser GmbH: Untersuchte Immissionsorte

#### 2.4.2.2 Verkehrsgeräusche von der Parkplatzfläche

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

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

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

Die Schallemission ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Fahrbewegungen je Stunde. Aus der Verkehrsuntersuchung wurde ein Kunden- und Beschäftigtenverkehrsaufkommen 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  $K_{PA}$  für die Parkplatzart wird unterstellt, dass jedes Kundenfahrzeug auch einen Einkaufswagen bedeutet. Während für die Tagesstunden dieser Ansatz schon als hohe Schätzung zur sicheren Seite anzusehen ist, muss in den Abendstunden davon ausgegangen werden, dass dieses zu einer Überschätzung der realen Verhältnisse führt. Beobachtungen am vorhandenen Markt zeigen, dass insbesondere in den Nachtstunden nach 22 Uhr nur ein geringer Teil der Kunden einen Einkaufswagen nutzt.

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

Für die beiden Teilflächen ergeben sich Schalleistungspegel von

$L_W = 96,8 \text{ dB(A)}$  in der Zeit von 8 bis 22 Uhr bzw.  $90,3 \text{ dB(A)}$  von 22 bis 24 Uhr für den großen Parkplatz und

$L_W = 90,9 \text{ dB(A)}$  in der Zeit von 8 bis 22 Uhr bzw.  $83,9 \text{ dB(A)}$  von 22 bis 24 Uhr für den kleinen Parkplatz.

Kurzfristige Schallereignisse im Sinne des Maximalpegelkriteriums sind durch das Türenschielen zu erwarten. Dafür wird ein Schalleistungspegel von  $97,5 \text{ dB(A)}$  in Ansatz gebracht.

#### 2.4.2.3 Verkehrsgeräusche von der Zufahrt zum Parkplatz

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

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

#### 2.4.2.4 Geräusche durch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes

Dabei ist 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 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 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 wird mit 78,0 dB(A) je Vorgang angesetzt.

Als Maximalpegel ist 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 Schalleistung 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 Auskunft des Auftraggebers ist in dieser Zeit nur mit der Frischdienstanlieferung zu rechnen, sodass für den Entladevorgang der geringere Emissionsansatz eines Sattelzuges angesetzt wurde.

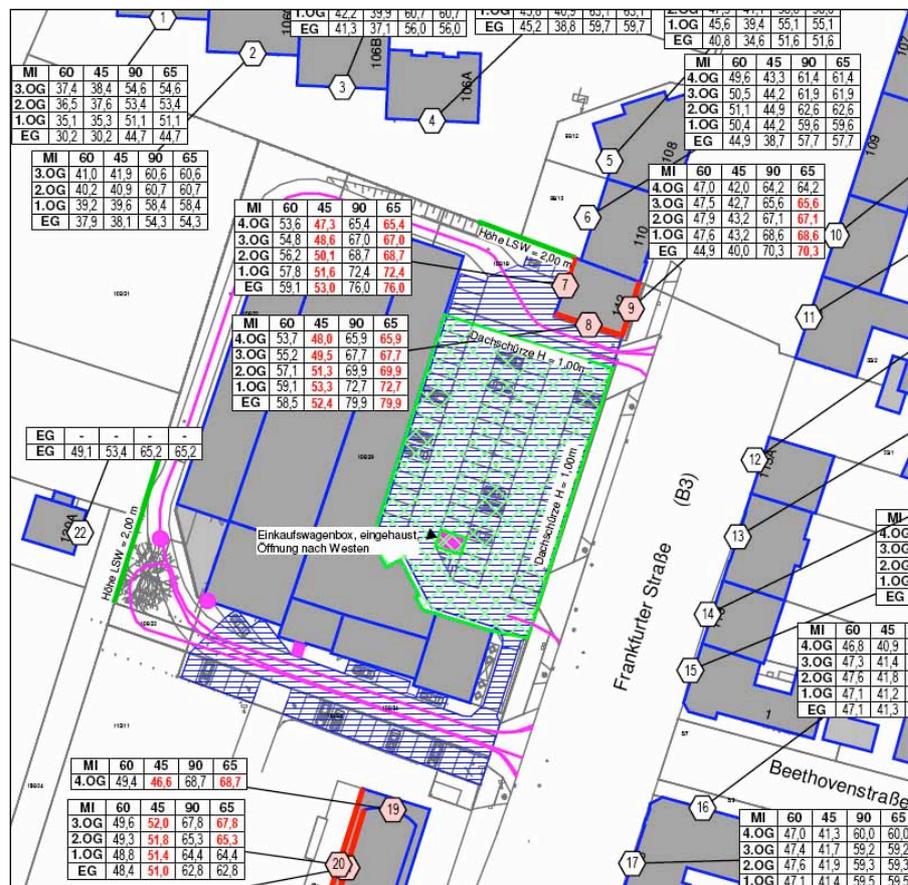
#### 2.4.2.5 Lüftungseinheit

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 Schalleistung 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.

#### 2.4.2.6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Im Tageszeitraum ist mit einer einzigen Ausnahme eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) an keinem der untersuchten Immissionsorte zu erwarten. In den meisten Fällen liegt 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 wird in den meisten Fällen deutlich unterschritten.
- Im Bereich der Ladezone ist 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 zeigt 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 liegenden 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 ist 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.



Brilon Bondzio Weiser GmbH: Beurteilungspegel Gewerbelärm

#### 2.4.2.7 Schallschutzmaßnahmen

Um die am heutigen Standort angebotenen verlängerten Öffnungszeiten auch am neuen Standort umsetzen zu können sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Die Parkplatzoberfläche ist in Asphaltbauweise zu erstellen
- Am Nordrand des Grundstückes ist zur Rückseite der Nachbargebäude eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten
- Am Nordrand und Ostrand der Überdachung ist eine nach unten weisende Schürze mit einer Höhe von 1,0 m anzubringen
- Die Einkaufswagensammelbox außen am Haupteingang muss eingehaust und mit der Öffnung zur Westseite ausgerichtet werden
- Es müssen Kunststoff-Einkaufswagen verwendet werden.
- Im Gebäude Frankfurter Straße 112 ist eine Wohnnutzung auszuschließen.
- Eine Verkürzung der Überdachung um den etwa 14m langen schmalen Streifen vor dem Gebäude zwischen der mittleren und der südlichen Zufahrt ist unkritisch.

### 2.4.3 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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

### 2.4.4 Altstandort

Für die Grundstücke im Plangebiet ist im Altlasten-Informationssystem Hessen (ALTIS) der Eintrag "Fläche nicht bewertet" vorhanden. Allerdings muss aufgrund der bisherigen 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 Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

## 2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 27A wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit max. 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ermöglicht. Der 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 § 3c 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.

#### 2.5.1 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 und Gestaltung der Naturraumpotenziale: Durch das Vorhaben werden 481 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt, 1.578 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche geschaffen und 5 Laubbäume angepflanzt.
- 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.
- Unfallrisiko: keine gefährlichen Stoffe oder Technologien vorhanden.

Das Vorhaben weist keine nennenswerten umweltunverträglichen Merkmale auf.

#### 2.5.2 Standort des Vorhabens

- Nutzungskriterien: Das Gebiet wird von einem Gewerbebetrieb mit Maschinenproduktion genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich Werkhallen, Verwaltungsgebäude, überdachte Prüfstände sowie ein 22 m hoher Abluftschornstein. Von der Betriebslackiererei sowie den Maschinenprüfständen gehen schwerwiegende Geruchs- und Lärmemissionen sowie Bodenerschütterungen aus. Die Lage des Gewerbebetriebes im Stadtteilzentrum und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohn- und Büroflächen ist störend.
- Qualitätskriterien: Das Betriebsgelände ist zu 87% bebaut bzw. versiegelt. Es weist einen wertvollen Baumstandort, darüber hinaus jedoch keine wertvollen vegetative Strukturen auf. Die ökologische Qualität des Standortes ist von geringer Bedeutung.
- Schutzkriterien: Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

### 2.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

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

### 2.5.4 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 § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

### 3 Städtebauliche Situation

#### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

##### 3.1.1 Frankfurter Straße 112-120

Die Grundstücke Frankfurter Straße 112-120 werden zur Zeit noch durch die Firma Polyma Energiesysteme GmbH genutzt. Die Firma mit Sitz in Kassel entwickelt und fertigt seit 1948 hochwertige elektrotechnische Anlagen für den Einsatz im In- und Ausland. Dazu gehören dezentrale Kraftwerke, mobile Aggregate zur Strom- und Lichterzeugung sowie Mittel- und Niederspannungsschaltanlagen. Die Firma plant den Umzug an den neuen Firmenstandort in der Heinrich-Hertz-Straße 9a im April 2008.

Auf dem Firmengelände sind Verwaltungs-, Labor- und Büroflächen, Produktionsflächen mit Lackiererei und Prüfstand, Lagerflächen sowie Mitarbeiterparkplätze untergebracht. Das Grundstück ist mit zwei 8 und 10 m hohen Produktionshallen und 3-geschossigen Kopfbauten aus den 1950er-Jahren mit Büroflächen bebaut. Im nördlichen Randbereich des Grundstücks befinden sich außenliegende überdachte Prüfstände und Abluftanlagen sowie ein 22 m hoher Abluftschornstein. Das Betriebsgelände ist im vorderen Bereich nicht abgezaunt.

Das 5-geschossige Gebäude an der Frankfurter Straße (Nr. 112) aus den 1950er-Jahren gehört zu einer 3er-Gruppe straßenbegleitender Wohnbebauung und wird aktuell nur teilweise durch Büro- und Lagerflächen des Gewerbebetriebes sowie eine Betriebswohnung genutzt.

Von der Betriebslackiererei sowie den Maschinenprüfständen gehen schwerwiegende Geruchs- und Lärmemissionen sowie Bodenerschütterungen aus. Die extensive Flächennutzung durch den emissionsaktiven Gewerbebetrieb ist der Lage des Geländes im Stadtteilzentrum und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohn- und Büroflächen nicht angemessen.

##### 3.1.2 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 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. In Zusammenhang mit den Emissionen aus dem Gewerbebetrieb und der unbefriedigenden baulichen Situation im Randbereich des Plangebiets dürfte hier ein erhebliches Konfliktpotenzial bestanden haben.

## 3.2 Erschließung und Verkehr

### 3.2.1 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Heinrich-Heine-Straße/Uni und Auestadion, die von den Tramlinien 5, 6, 9 und den Buslinien 50, 500 angefahren werden. Das nahegelegene Auestadion ist Endhaltestelle der RegioTram.

### 3.2.2 Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt einseitig an die Frankfurter Straße an und ist damit voll erschlossen. Es bestehen zwei Zufahrten von der Frankfurter Straße auf das Betriebsgelände, die schräg über einen Parkstreifen und den Gehweg führen. Die vordere Werkhalle ist umfahrbar; in der Hoffläche zwischen und neben den Hallen befinden sich ausgedehnte Lieferzonen.

Am Südrand des Plangebietes führt eine Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Hofflächen des Gebäudekomplexes BG Gartenbau/Bundesknappschaft und dem Kleingartengelände samt Verbandshaus. Sie dient zusätzlich als Feuerwehrzufahrt und ist durch Wegerecht auf den Flurstücken 106/24 und 106/25 gesichert.

Zudem ist die Wendemöglichkeit für Lkw auf dem Betriebsgelände als Grunddienstbarkeit zugunsten der Hinterlieger eingetragen.

Die Frankfurter Straße ist verkehrlich hoch belastet. Die Auswirkung der Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Grundstückszufahrten und den Verkehrsfluss in der Frankfurter Straße wird daher in einem Gutachten untersucht.

### 3.2.3 Parken

Die Mitarbeiter-Stellplätze des Gewerbebetriebes sind überwiegend am Westrand des Plangebietes hinter den Werkhallen auf gepflasterten und geschotterten Flächen untergebracht. Weitere Stellplätze befinden sich auf der Hoffläche hinter dem Gebäude Frankfurter Straße 112 und vor dem Bürogebäude an der Frankfurter Straße.

### 3.2.4 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.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Versorgungsmedien voll erschlossen. Auf dem Betriebsgelände befindet sich eine 400-kW-Trafostation, die auch das hinterliegende Gebäude Frankfurter Straße 120 A versorgt und für den Lebensmittelmarkt genutzt werden soll. Nach Angabe des Versorgungsunternehmens entspricht sie nicht mehr dem Stand der Technik und sollte im Zuge der Baumaßnahme an die Gebäudeaußenwand verlegt werden. Die Versorgungsleitung zur Station führt über das Betriebsgelände und würde durch das Vorhaben teilweise überbaut.

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. Dieser Kanal ist bisher nicht durch Leitungsrecht gesichert.

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.

### 3.3 Naturpotenziale

#### 3.3.1 Boden

Das Gelände stieg im natürlichen Zustand zur Nord-Ecke hin um ca. 4 m an, wurde für die Nutzung jedoch weitgehend eben gemacht (im Mittel ca. 145,30 m ü. NN.). Die Anschlusshöhen der Frankfurter Straße liegen etwa 30-50 cm tiefer. An der nördlichen Grenze wird 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 sind stark von der Nutzung durch den Gewerbebetrieb geprägt und zu 87% versiegelt. Die Hofflächen sind überwiegend mit Asphalt- und Pflasterbelägen gedeckt. Der Parkplatz hinter den Werkhallen geht im hinteren Abschnitt in eine geschotterte Oberfläche über. In der Nord-Ecke des Grundstücks befindet sich die einzige nennenswerte zusammenhängende Grünfläche, die teils Ruderal- und Rasenfläche, teils Gehölzstreifen ist.

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

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.

| Bodennutzung   | Fläche m2 | Anteil % |
|--|-----------|----------|
| Gebäude Bestand  | 2.952     | 40       |
| Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster) | 2.753     | 37       |
| Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Dränpflaster)                             | 711       | 10       |
| Grünflächen  | 720       | 10       |
| Hecken und Gehölze   | 237       | 3        |
| Gesamtfläche   | 7.373     | 100      |
| Versiegelung Bestand   |           | 87       |

Bewertung:

- Der Gehölzstreifen am nördlichen Grundstücksrand unterliegt keiner Nutzung und kann sich ungestört entwickeln; die natürlichen Bodenfunktionen sind dort weitgehend vorhanden (237 m<sup>2</sup>, hohe Bewertung)
- Auf den übrigen Rasen- und Zierheckenflächen sowie teilversiegelten Flächen sind 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 ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch

eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können (5.705 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 3.3.2 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).

### 3.3.3 Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Überwärmungsgebiet (2. Stufe) mit hohen bioklimatisch-lufthygienischen Defiziten dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 8 eingeordnet. Grundsätzlich soll aufgrund der kumulierten Problemlage hier von Nachverdichtungen abgesehen bzw. deren Verträglichkeit geprüft werden und klimaökologische Sanierungsmaßnahmen angegangen werden.

Der westlich angrenzende Grünzug mit Dauerkleingärten wird als hochaktives Mischklima mit nachgeordnetem Frisch-/Kaltluftentstehungspotenzial eingestuft.

Die Frankfurter Straße und Ludwig-Mond-Straße sind als Durchlüftungsbahn eingetragen.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil und die Geruchs- und Abgasemissionen des Gewerbebetriebes 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 haben 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 sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (720 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten, bebauten und sonstigen vegetationslosen Flächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben keine günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Überwärmung bei (6.416 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 3.3.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Pflanzen

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

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

Hinter den Werkhallen steht eine geschützte vitale Silberweide, die zur Zeit stark zurückgeschnitten ist 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 befinden sich teilweise sehr nah an der Grundstücksgrenze.

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

Tiere

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten (sparsame) Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

#### Bewertung:

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

#### 3.3.5 Stadt/Landschaftsbild

Die Bebauung im Plangebiet wird durch die Gewerbenutzung mit Werkhallen, Bürobauten aus den 1950er-Jahren sowie technischen Einrichtungen wie Prüfständen, Abluftanlagen und einen Abluftschornstein geprägt. Die Baukörper fügen 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 ist im Bereich des Plangebietes unterbrochen, die Gewerbebauten treten weit hinter die Bauflucht an der Frankfurter Straße zurück. Sie weisen - abgesehen von dem 3-geschossigen Kopfbau aus den 1950er-Jahren - keine gestalterische Qualitäten auf und bilden kein erkennbares städtebauliches Ensemble.

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

Der große asphaltierte Ladehof einschließlich der Umfahrten ist suboptimal.

#### Bewertung

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

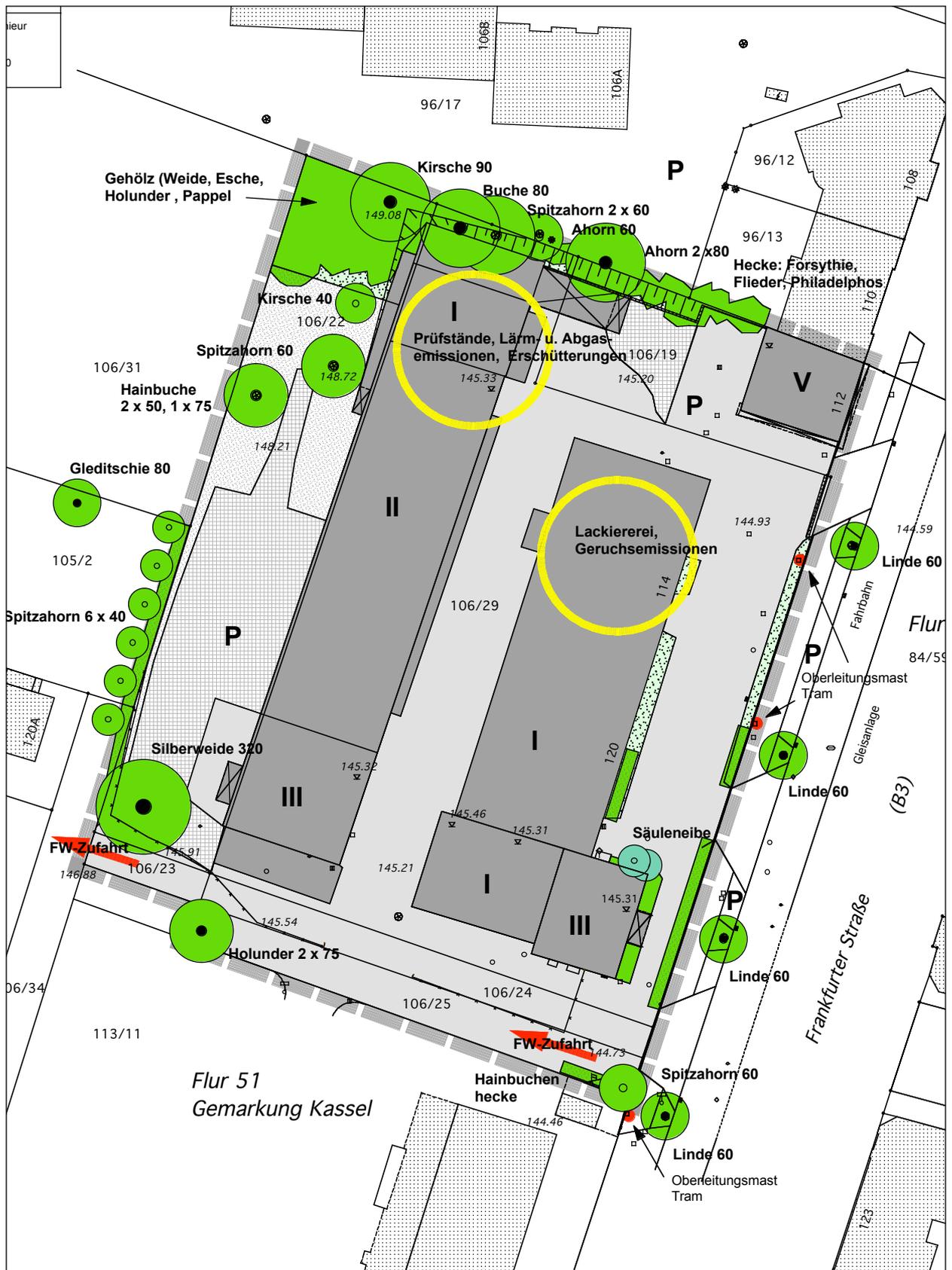
### 3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen und sonstige für die Erholung nutzbare Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden (geringe Bewertung).

Die Emissionen aus dem Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft der nördlich angrenzenden Wohngebäude hat negative Auswirkungen auf den freiraumbezogenen Erholungswert angrenzender Freiflächen (geringe Bewertung).

### 3.3.7 Zusammenfassende Bewertung

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



Bestandsplan



Polyma Energiesysteme GmbH,  
Kopfbau  
Gebäudekomplex BG Gartenbau /  
Bundesknappschaft



Polyma Energiesysteme GmbH,  
Kopfbau und Werkhalle



Polyma Energiesysteme GmbH,  
Kopfbau, Gebäude Frankfurter  
Straße 112

Hintere Werkhalle, Ladehof



Hintere Werkhalle,  
geschützte Silberweide



Prüfstand, Anlieferung,  
Abluftanlagen





Frankfurter Straße, links Gebäude Nr. 112



Gründerzeitliche Bebauung an der Frankfurter Straße



Hofseite des Gebäudekomplexes BG Gartenbau / Bundesknappschaft

Durchfahrt zum  
Kleingartengelände,  
Verbandshaus



Blick von Norden auf das  
Betriebsgelände



Wohnbebauung  
Frankfurter Straße 106 A



## 4 Planungsziele

### 4.1 Projektplanung Lebensmittelmarkt

#### 4.1.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 27A 1. Änderung beabsichtigt die Firma Polyma Energiesysteme GmbH Ihren Geschäftsstandort in der Frankfurter Straße 114-120 im April 2008 aufzugeben. Die Grundstücke wurden 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. Im Betrieb sollen ca. 70 MitarbeiterInnen - überwiegend in Teilzeit - beschäftigt werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7:00 - 24:00 Uhr geplant.

Die örtliche Gebäudesubstanz wird teilweise in den Neubau einbezogen. Aus der Baubeschreibung:

*"Der Lebensmittelmarkt befindet sich zur Zeit in der Frankfurter Straße 128 und bietet durch die räumliche Begrenzung und die nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten keine Möglichkeit den Kundenanforderungen an Fläche, Komfort und Attraktivität gerecht zu werden. Im Zuge der Neuplanung soll ein Markt entstehen, der durch großzügige Flächengestaltung, Sortimentsvielfalt und Individualität überzeugt.*

*Um einen städtebaulich und gestalterisch anspruchsvollen Markt zu gestalten, werden bestehende Bauteile erhalten und durch Neubauteile ergänzt. Das im Original erhaltene 1950er-Jahre Verwaltungsgebäude an der Frankfurter Straße bleibt bestehen und wird zu einem Café und einer Bäckerei umgenutzt. Ein Teil des anschließenden Werkstattgebäudes wird als Metzgerei über eine großzügige Mall in den Markt integriert. Eine 10 m hohe Fabrikationshalle wird 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 erhalten flach geneigte Dächer mit extensiver Begrünung. Die Überdachung der Stellplätze wird in einer Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt. Die Außenfassaden werden als Putzflächen ausgeführt. Die Farbgebung orientiert sich an den Gelb-, Ocker- und Rottönen der umgebenden Bebauung." (psa planungsbüro)*

#### 4.1.2 Verkehrserschließung und Parkplätze

Aus der Baubeschreibung:

*"Das Grundstück wird über drei vorhandene Zu- und Ausfahrten erschlossen. Der überwiegende Teil der Kundenparkplätze wird vor den Gebäuden an der Frankfurter Straße angeordnet. An der südlichen Zu- und Ausfahrt sind ca. 25 Park-*

*plätze geplant. Zur besonderen Attraktivität des Marktes sollen die Parkplätze an der Frankfurter Straße mit hohen Glasdächern überdeckt werden. Die Dächer werden gleichzeitig mögliche Lärmemissionen verringern.*

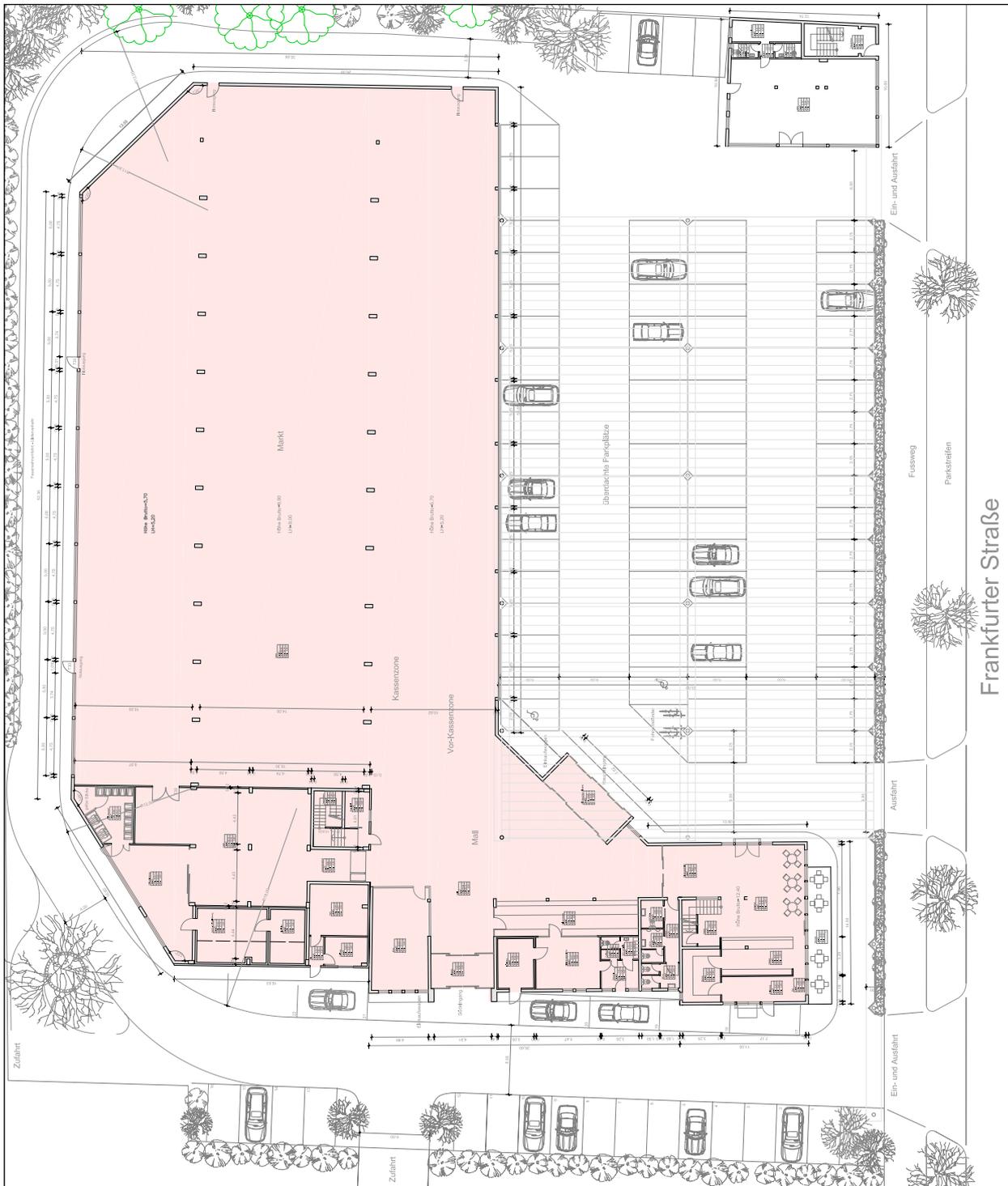
*Die südliche Ein- und Ausfahrt dient außer dem Parkverkehr auch der Erschließung des Parkplatzes der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und der Kleingartenanlage. Der Kunden- und Erschließungsverkehr endet an einer Wendeschleife an der Kleingartenzufahrt.*

*Die geplante Umfahrung der Gebäude an der West- und Nordseite ist im Einbahnverkehr nur für Lieferfahrzeuge und als Feuerwehrumfahrung vorgesehen. Durch die Topografie des Geländes wird die Umfahrt bis zu 4,50 m unterhalb der Grundstückshöhe der angrenzenden Wohnbebauung an der Nordseite verlaufen und damit mögliche Geräuschemissionen erheblich reduzieren." (psa planungsbüro)*

Insgesamt werden ca. 100 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet sein.

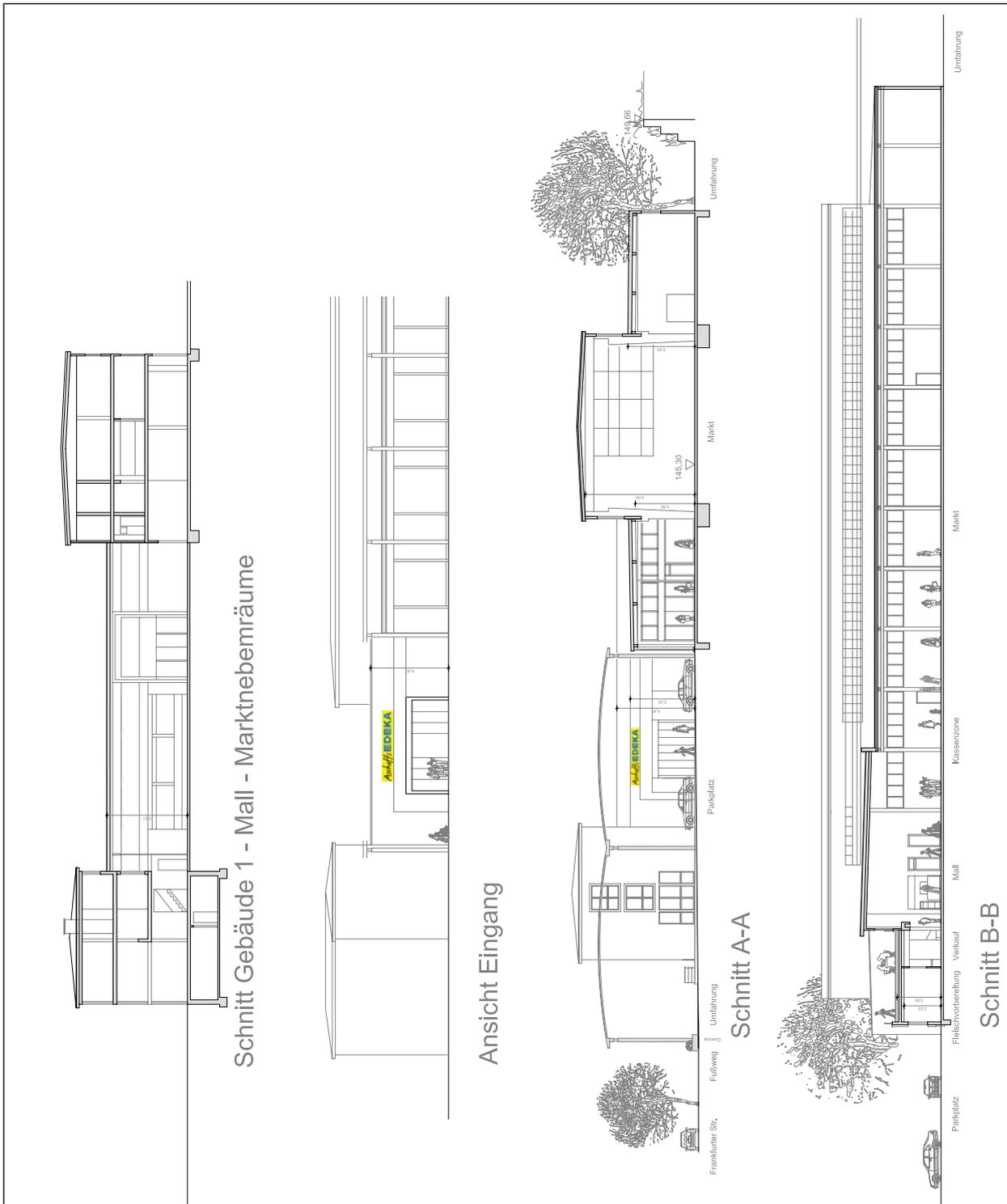
Durch die Anordnung einer Querungshilfe der Frankfurter Straße im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes könnte die fußläufige Erreichbarkeit von der Ostseite der Frankfurter Straße aus - auch zur weiteren Wegeverbindung Richtung Pommologischer Garten - verbessert werden.

# Vorhabenplan



Freiflächenplan Lebensmittelmarkt, o. M., psa planungsbüro, Kassel





Schnitte Lebensmittelmarkt, o. M., psa planungsbüro, Kassel

## 4.2 Stadtentwicklung und Städtebau

Die eingangs genannten Ziele des Bebauungsplans werden in folgende städtebauliche Konzeption umgesetzt:

- Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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.

## 4.3 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.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### 5.1.1 SO Sondergebiet Einzelhandel: GRZ 0,8 - GFZ 1,2 - g

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren KEP-Zentren 2007 des ZRK empfiehlt als Baugebietsfestsetzung für Vollsortimenter mit Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> Sondergebiete. Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und liegt damit über diesem Schwellenwert. Die Festsetzung des Bebauungsplans von 1991 als Mischgebiet kann daher nicht beibehalten werden.

Der Lebensmittelmarkt ist an diesem Standort gemäß KEP-Zentren ohne Beschränkung möglich, da der Standort in einem Stadtteilzentrum liegt und für den Stadtteil zudem eine leichte Unterversorgung mit Lebensmittel-Verkaufsfläche festgestellt wurde. Die geplanten 2.500 m<sup>2</sup> VKF sind Ersatz für die entfallenden 1.300 m<sup>2</sup> VKF am Standort Frankfurter Straße 128.

Die zulässige Grundfläche wird 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 0.90 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 (siehe 1.1). Die Grundflächenüberbauung verändert sich somit gegenüber dem Bestand nur geringfügig.

Die zulässige Geschossfläche von GFZ 1.2 sowie die Festsetzung der geschlossenen Bauweise können unverändert bleiben.

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

#### 5.1.2 Baufenster A: VKF 2.500 m<sup>2</sup> - BGF 4.000 m<sup>2</sup> - OK 10,50 m - 50% Dachbegrünung

Die Konturen dieses Baufensters zeichnen die Außenmaße des geplanten Lebensmittelmarktes nach. In diesem Baufenster ist ein Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei, Metzgerei und Café und insge-

samt bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche VKF und 4.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF zulässig. Damit werden die flächenrelevanten Kenndaten des geplanten Vorhabens festgeschrieben.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse muss nicht weiter festgelegt werden, statt dessen wird die Gebäudehöhe auf 10,50 m über dem Bezugsmaß von +145,30 m ü. NN. begrenzt.

#### 5.1.3 Baufenster B: OK 8,00 m, Stellplätze mit Überdachung

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.

#### 5.1.4 Baufenster C: 5 Vollgeschosse

In diesem Baufenster sind Büroflächen, im Erdgeschoss Geschäfts- und Ladennutzungen zulässig (eine kleine Bankfiliale ist hier angedacht). Um Konflikte in Zusammenhang mit Lärmemissionen des angrenzenden Parkplatzes zu vermeiden, soll eine betriebsfremde Wohnnutzung hier grundsätzlich nicht, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter lediglich im 4. Obergeschoss zugelassen werden.

Das Maß der Nutzung ist durch den Bestand und die Größe des Baufensters weitgehend definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 5 gemäß der Bestandssituation festgesetzt.

### 5.2 Stellplätze

Insgesamt sind im Plangebiet 100 Pkw-Stellplätze zulässig. Die bei voller Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche notwendigen 50 Stellplätze können demnach vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden.

### 5.2.1 Baufenster B: Stellplätze mit Überdachung

Die Flächenfestsetzung ist deckungsgleich mit dem Baufenster 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 und unterliegt demnach nicht der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen gemäß Stellplatzsatzung.

### 5.2.2 St 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.

## 5.3 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.

## 5.4 Immissionsschutz

### 5.4.1 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

Sie 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 sowie die nächtliche Anlieferung erfordern gemäß schalltechnischer Untersuchung die Umsetzung verschiedener Schallschutzmaßnahmen:

- Die Anlieferung darf nur durch als lärmarm eingestufte Lkw und Lieferwagen erfolgen,
- die Anlieferung in den Morgenstunden vor 6:00 Uhr darf nur durch als lärmarm eingestufte Sattelzüge oder kleinere Lieferwagen mit geringeren Lärmemissionen erfolgen,
- 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,
- alle Fahrgassen des Parkplatzes sowie östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes alle Parkplatzflächen sind mit Asphaltoberflächen auszuführen,
- Einkaufswagensammelboxen im Außenbereich östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes müssen nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung eingehaust und mit ihrer Öffnung zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Es sind lärmreduzierte Einkaufswagen mit Kunststoffkorb einzusetzen,
- die Stellplatzüberdachung im SO - Baufenster B muss am östlichen und nördlichen Rand eine durchgehende nach unten weisende Lärmschutzschürze erhalten. Die Schürze soll 1 m hoch und durchsichtig sein,
- 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 - Baufenster C sind -soweit erforderlich- passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.

#### 5.4.2 Feuerungsanlagen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen - sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt - nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

#### 5.4.3 sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

### 5.5 Wege- und Leitungsrechte

#### 5.5.1 Wegerechte

Im Gegensatz zur bestehenden Situation 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 führen. Das Wegerecht auf dem Flurstück 106/25 kann bis auf die oben genannte Zufahrt wegen der geplanten Stellplätze am Südrand des Plangebietes nicht mehr genutzt werden.

Die im Plan dargestellte mit Wege- und Leitungsrechten zu belastende Fläche umfasst die Flurstücke 106/23, 106/24, 106/25 sowie einen 3-5 m breiten Streifen der Flurstücke 106/22 und 106/29.

#### 5.5.2 Leitungsrechte

Die oben genannte Fläche für Wege- und Leitungsrechte wird durch die Lage der in 3.2.5 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 durch das Vorhaben weitgehend vermieden wird.

#### 5.5.3 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.

## 5.6 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, zieht 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.

### 5.6.1 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen

Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, 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.

### 5.6.2 Versickerungsfähige Umfahrtflächen

Von der Feuerwehr- und Anlieferumfahrt sind mindestens 250 m<sup>2</sup> Fläche voll versickerungsfähig und unversiegelt, z. B. als eine dauerhaft begrünte und durch Lkw befahrbare Rasengitterfläche (z. B. TTE-Gitterelemente) auszuführen.

### 5.6.3 Anpflanzung von Bäumen und Hecken

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Es handelt sich um die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Baumpflanzungen von je einem Laubbaum je 6 angefangenen Stellplätzen zwischen den mit "St" gekennzeichneten Stellplätzen am Südrand des Plangebietes sowie 2 Baumstandorte im nördlichen Bereich.

Auf dem westlichen Freiflächenstreifen, der nach Norden hin in eine Geländeböschung übergeht, soll eine Hecke mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste angepflanzt werden.

Durch die Festsetzung werden 5 standortgerechte Laubbäume und ca. 110 m<sup>2</sup> Hecke gepflanzt.

### 5.6.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Insbesondere die große Silberweide im rückwärtigen Grundstücksbereich ist sehr erhaltenswert.

Durch die Festsetzung werden 6 Laubbäume gesichert.

### 5.6.5 Dachbegrünung

Im SO Baufenster 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 geplanten 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.

### 5.6.6 Fassadenbegrünung

Im SO Baufenster 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.

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

### 5.6.7 Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Im SO sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetati-

onsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Damit soll in Ergänzung zu §8 HBO sichergestellt werden, dass die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen minimiert wird.

#### 5.6.8 Pflanzliste

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
  
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Holunder (*Sambucus*)
- Forsythie (*Forsythia*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*).

## 6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das zur Zeit gewerblich genutzte Grundstück einer der Lage im Stadtteil angepassten Nutzung zugeführt, die Stadtteilversorgung verbessert und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich abgesichert und gebietsverträglich eingebunden.

Der EDEKA-Neukauf-Markt Aschoff wird seinen Standort an der Frankfurter Straße 128 aufgeben und am neuen Standort Frankfurter Straße 112-120 auf 2.500 m<sup>2</sup> vergrößerte Verkaufsflächen einschließlich Bäckerei und Metzgerei, verbunden mit einem verbreiterten Sortiment sowie ein Café anbieten.

### 6.1 Planungsalternativen

Alternativstandorte für die Betriebserweiterung wurden seitens des Betreibers geprüft, konnten im Stadtteilzentrum jedoch nicht gefunden werden. Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist im Sinne der Nahversorgung nicht sinnvoll.

### 6.2 Eingriffsvermeidung

Ein Verzicht auf die Betriebserweiterung würde mittelfristig zum Verlust der betrieblichen Konkurrenzfähigkeit, zur Betriebsschließung an diesem Standort und in der Folge zu einer Lebensmittel-Versorgungslücke im Stadtteil führen.

### 6.3 Auswirkungen der Planung

Der Eingriff wird zu einer Verbesserung der bestehenden Situation im Plangebiet bezüglich des Vegetationsanteils und der Emissionen führen.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird folgende Ergebnisse haben:

- 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 incl. Bäckerei, Metzgerei, Café, ca. 70 Arbeitsplätze, max. 100 Stellplätze
- 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.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

6.4 Verhältnismäßigkeit

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in gutem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

7.1 Flächenbilanz

| Grundflächen / Geschossflächen |             |       |     |                    |                      |                    |       |
|--------------------------------|-------------|-------|-----|--------------------|----------------------|--------------------|-------|
| Grundstücksfläche              |             |       |     |                    | 7.373 m <sup>2</sup> |                    |       |
|                                | Festsetzung |       |     | Grundfläche 1      | Grundfläche 2        | Geschossfl.        |       |
|                                | GRZ 1       | GRZ 2 | GFZ | ca. m <sup>2</sup> | ca. m <sup>2</sup>   | ca. m <sup>2</sup> |       |
| Bebaute Flächen                |             |       |     |                    |                      |                    |       |
| Bestand                        |             |       |     | 2.952              | 6.416                | 5.196              |       |
| Objektplanung                  |             |       |     | 4.992              | 6.605                | 4.636              |       |
| Veränderung                    |             |       |     | +2.040             | +189                 | -560               |       |
| Zulässige Flächen*             |             |       |     |                    |                      |                    |       |
| Bebauungsplan 1991             | MI          | 0,6   | 0,8 | 1,2                | 3.787                | 5.898              | 8.848 |
| B-Plan 1. Änderung             | SO          | 0,8   | 0,9 | 1,2                | 5.018                | 6.636              | 4.710 |
| Veränderung                    |             |       |     | +1.231             | +738                 | -4.138             |       |

Grundfläche 1: ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Grundfläche 2: einschließlich Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

\* gemäß GRZ/GFZ bzw. Baufenstergrößen

| Bodennutzung   | Bestand m <sup>2</sup> | Planung m <sup>2</sup> * |
|--|------------------------|--------------------------|
| Bebaute Flächen  | 2.952                  | 5.018                    |
| Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster) | 2.753                  | 1.274                    |
| Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Dränpflaster)                             | 711                    | 313                      |
| Unversiegelte Flächen, Grünflächen   | 957                    | 768                      |
| Gesamtfläche   | 7.373                  | 7.373                    |
| davon bebaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen                             | 87                     | 90                       |

\* mögliche Maximalwerte

## 7.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig in privatem Eigentum.

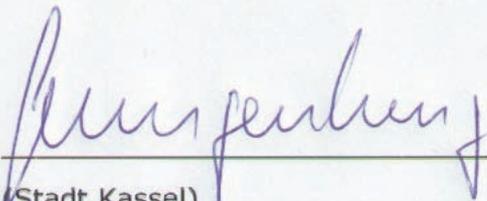
## 7.3 Überschlägig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

## 8 Verfahrensübersicht

| Datum             | Verfahrensschritt   |
|-------------------|---|
| 25.03.2008        | Vorstellung der Objektplanung EDEKA-Markt im Ortsbeirat Süd |
| 02.04.-15.04.2008 | frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB  |

aufgestellt:

Kassel, den 15.5.08  
  
(Stadt Kassel)

  
(Köpping Architektur+Planung)