

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 Allgemeines

0.1 Der Bebauungsplan Nr. I / 27A der Stadt Kassel vom 24.06.1991 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 SO Sondergebiet der Zweckbestimmung Einzelhandel (§11 BauNVO)

1.2 Im SO - Baufenster A ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche und 4.000 m² Geschossfläche zulässig.

1.3 Im SO - Baufenster B ist ausschließlich eine Stellplatzüberdachung zulässig.

1.4 Im SO - Baufenster C sind Büroflächen zulässig. Im Erdgeschoss sind Geschäfts- und Ladennutzungen zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im 4. Obergeschoss zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Im SO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

2.2 Für Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse gilt folgende Bezugshöhe:
+ 145,30 m ü. NN.

2.3 Im SO - Baufenster A - darf die Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten.
Im SO - Baufenster B - darf die Gebäudehöhe 8.00 m nicht überschreiten.

2.4 Für sonstige Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupteinschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.

2.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die überdachten Stellplatzflächen im SO - Baufenster B unberücksichtigt.

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im SO sind höchstens 100 PkW-Stellplätze zulässig.

3.2 In der mit "Stellplätze mit Überdachung" gekennzeichneten Fläche sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit einer Überdachung gemäß Nr. 6.3 zulässig. Soweit sie überdacht sind, unterliegen sie nicht der Pflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung.

3.3 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze 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. Im übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

- 3.4 Von der Feuerwehr- und Anlieferumfahrt sind mindestens 250 m² Fläche voll versickerungsfähig und unversiegelt, z. B. als eine dauerhaft begrünte und durch Lkw befahrbare Rasengitterfläche auszuführen.

4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 4.1 Die Anlieferung darf nur durch als lärmarm eingestufte Lkw und Lieferwagen erfolgen.
- 4.2 Die Anlieferung in den Morgenstunden vor 6:00 Uhr darf nur durch als lärmarm eingestufte Sattelzüge oder kleinere Lieferwagen mit geringeren Lärmemissionen erfolgen.
- 4.3 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.
- 4.4 Alle Fahrgassen des Parkplatzes sowie östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes alle Parkplatzflächen sind mit Asphaltoberflächen auszuführen.
- 4.5 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.
- 4.6 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.
- 4.7 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.
- 4.8 An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baufenster C sind -soweit erforderlich- passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.
- 4.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 4.10 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste zu pflanzen.

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

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

6 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 6.1 Im SO - Baufenster A und B sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
- 6.2 Im SO - Baufenster A sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.
- 6.3 Im SO - Baufenster B sind die Dachflächen durchsichtig auszuführen.

7 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 7.1 Im SO - Baufenster A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- 8.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. An Fassadenflächen an der Frankfurter Straße sowie bis zu 10 m Abstand von der Straßenkante sind höchstens 2 Werbeanlagen als Ausleger mit einer Auslegerbreite von höchstens 1 m zulässig.
- 8.2 Lichtwerbeanlagen sind nur an der Frankfurter Straße und an den der Frankfurter Straße zugewandten Fassadenflächen zulässig sowie an der Süd-Fassade bis zu 45 m Abstand von der Straßenkante.
- 8.3 Es sind insgesamt höchstens 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und höchstens eine Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 9.1 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 9.2 Flächen für Restwertstoffsammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste

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

Hinweise:

Verkehrsuntersuchung:

In der "Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel" der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser (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. 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.

Schalltechnische Untersuchung:

In o. g. Untersuchung wurde die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Bebauung durch die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes untersucht. In der Tagzeit (6-22 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten. In den Öffnungszeiten nach 22 Uhr werden die Immissionsrichtwerte dann eingehalten, wenn die Rahmenbedingungen gemäß Untersuchung eingehalten und die Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung durch Text Nr. 4.1 - 4.8 umgesetzt werden.

Verkaufsfläche:

Definition gemäß Einzelhandelserlass des Landes Hessen Nr. 2.2.4 von 2005: "Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen."

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

Altstandort:

Für die Grundstücke liegt im Altlasten-Informationssystem Hessen ein Eintrag vor. 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.

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“.