

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. II/14

"Lidl-Markt Kohlenstraße"

Stadtteil Wehlheiden

Begründung

Stand: 16.11.2020

**Kassel** **documenta Stadt**  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: [stadtplanung@pwf-kassel.de](mailto:stadtplanung@pwf-kassel.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	4
<b>2.2</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB.....</b>	<b>4</b>
2.3	Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung .....	5
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	6
3.2	Realnutzung.....	6
3.3	Amtlicher Katasterplan.....	7
<b>4</b>	<b>DAS VORHABEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Beschreibung des Vorhabens .....	8
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>11</b>
5.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009.....	11
5.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	11
5.3	Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015 .....	11
5.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	11
5.5	Bestehendes Planungsrecht .....	12
5.6	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters vom 30.06.2017 .....	12
5.7	Lärmgutachten vom 11.07.2017 .....	14
5.8	Altlasten .....	16
5.9	Heilquellenschutzgebiet .....	16
5.10	Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung .....	17
5.11	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 .....	17
<b>6</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>18</b>
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	18
6.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	18
6.3	Artenschutz .....	18
6.4	Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht.....	19
6.5	Eingriffsregelung .....	21
<b>7</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>21</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3	Lärmschutzmaßnahmen .....	22
7.4	Erschließung .....	22
7.5	Ver- und Entsorgung.....	23
7.6	Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen, Heckenanpflanzung .....	23
7.7	Örtliche Bauvorschriften .....	24
7.8	Hinweise .....	24
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>24</b>
8.1	Bodenordnung.....	24
8.2	Flächenbilanz.....	24
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>25</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beabsichtigt, für den bestehenden Kundenkreis des Bestandsmarktes in der Kohlenstraße, eine städtebaulich verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung zu entwickeln. Hierfür ist, nach Abbruch des vorhandenen eingeschossigen Marktgebäudes, die Neuerrichtung eines Lidl-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück sowie die Anpassung des Parkplatzes vorgesehen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Inanspruchnahme des zwischenzeitlich von Lidl erworbenen, südlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück Nr. 496/147) mit Rückbau der darauf befindlichen beiden Gebäude erforderlich. Dadurch wird der Gebietscharakter in seinen Grundzügen nicht verändert. Vielmehr wird das angrenzende Quartier durch eine zusätzliche Wegeerschließung, die die fußläufige Erreichbarkeit zu Waren des täglichen Bedarfs ermöglicht bzw. erleichtert, aufgewertet, sodass der Standort als integrierte Lage bezeichnet werden kann. Dieses angezeigte Investitionsvorhaben wird erforderlich, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität mit diesem Sortiment nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des am Standort bestehenden Planungsrechts erforderlich. Aus diesem Grunde wurde von der Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, bei der Stadt Kassel mit Schreiben vom 26.06.2017 die Einleitung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens beantragt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der *Kohlenstraße*, die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Wehlheider Bevölkerung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Lidl-Marktes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben den Verfahrensunterlagen wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Stadt Kassel geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

### 2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich, sodass das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung kommen kann. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich.
- Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerte, nicht erreicht. Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben nach 18.8 unterliegt die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im innerörtlichen Bereich einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind. (Siehe Kap. 6.4.) Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wurde am 05.04.2019 im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB kann u.a. auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die Erstellung des Umweltberichts (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

### **2.3 Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung**

#### **▪ Einleitung des Verfahrens**

Von der Vorhabenträgerin wurde am 26.06.2017 ein formloser Antrag auf Einleitung des Verfahrens bei der Stadt Kassel eingereicht.

#### **▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

#### **▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Eine erste Fachämterrunde hatte bereits am 31.08.2017 auf Einladung der Stadtplanung (Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz) stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2018 bis einschließlich 03.08.2018 beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt. Es wurde angeregt eine Heckenpflanzung im südlichen Plangebiet festzusetzen, die Vorgaben zu Werbeanlagen zu modifizieren sowie einige Hinweise in den Bebauungsplan oder die Begründung aufzunehmen bzw. zu ergänzen.

#### **▪ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 den Entwurf für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Offenlage sowie die Bekanntmachung der UVP-Vorprüfung erfolgten am 05.04.2019 im Amtsblatt Nr. 15/3 der Stadt Kassel.

Im Wesentlichen wurden Bedenken und Kritik hinsichtlich der avisierten Verkaufsflächenerhöhung des Marktes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen vorgebracht. Die Belange konnten im Rahmen der Abwägung ausgeräumt werden.

#### **▪ Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

In Abstimmung mit der direkt von der Planung betroffenen Nachbarschaft sowie dem Ortsbeirat Wehlheiden haben sich im Nachgang der Offenlage weitere Änderungen ergeben. Zudem wurden seitens des Vorhabenträgers und der Architekten in Abstimmung mit der Stadt Kassel weitere Änderungen in der Freiflächenplanung (z.B. Verschiebung der Standorte der neu anzupflanzenden Bäume, Verringerung der Kfz-Stellplätze) veranlasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" wurde dementsprechend nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019) geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen waren erneut einzuholen.

Zu den geänderten Inhalten konnte die Öffentlichkeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 Stellung nehmen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2020 gebeten bis einschließlich 30.10.2020 zu den geänderten Inhalten Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeit hat an der

Verkaufsflächenausweisung weiterhin kritisch festgehalten. Die vorgebrachten Bedenken konnten aber auf Basis der *Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Kassel, Kohlenstraße vom 30.06.2017* zurückgestellt werden. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

### 3 DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der 7.802 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich im Kasseler Stadtteil Wehlheiden und umfasst die Flurstücke 154/3, 1074/152 und 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die *Kohlenstraße*, im Süden durch einen kurzen Abschnitt der Straße *Am Heimbach* sowie durch bebaute Grundstücke (Altenwohnheim, Wohnbebauung), im Osten vorwiegend durch Wohnbebauung; westlich grenzen großflächige Gewerbenutzungen an.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude (Am Heimbach 56), welches zur Grundstücksgrenze des Lidl-Marktes ohne Grenzabstand errichtet wurde. Hierzu sind weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch Eintragungen vorhanden. Im Rahmen der vorliegenden Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen zur Umsetzung des neuen Marktstandortes bzw. für dessen Außenanlagenplanung.

#### 3.2 Realnutzung

Im Geltungsbereich befindet sich das an die *Kohlenstraße* angebundene Lidl-Grundstück (Flurstücke 154/3, 1074/152) mit dem eingeschossigen Marktgebäude und der Stellplatzanlage sowie randlichen Grünflächen und Baumbestand, welcher teilweise auch dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegt (siehe Baumbestandsplan im Anhang). Der überwiegende Teil des Lidl-Grundstückes ist überbaut oder versiegelt.

Bei dem südlichen Grundstück (Flurstück Nr. 496/147) handelt es sich um ein bebautes Wohn- und Gewerbegrundstück mit einem Wohngebäude, Garagen- und Werkstattgebäuden sowie Gartenflächen mit Gehölzbestand.

Das westliche und östliche Umfeld wird geprägt durch Mischgebietsnutzungen, das nördliche Umfeld durch Wohngebietsnutzungen sowie das südliche Umfeld durch Wohnbebauung und den Grünzug entlang des Heimbaches.



Luftbild 2017: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation



Grundlagenkarte Bestandsituation: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation

### 3.3 Amtlicher Katasterplan

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit wurde auf der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet. Daher wird nachfolgend als Ergänzung die amtliche Katastergrundlage, inkl. der für den Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude dargestellt.



Kartengrundlage: Vermessungsbüro buck (öffentlich bestellter Vermesser), Stand: 06/2017

## 4 DAS VORHABEN

Die nachfolgende Beschreibung nimmt Bezug auf den "Vorhaben- und Erschließungsplan", der auf der folgenden Seite in verkleinerter Form abgebildet ist.

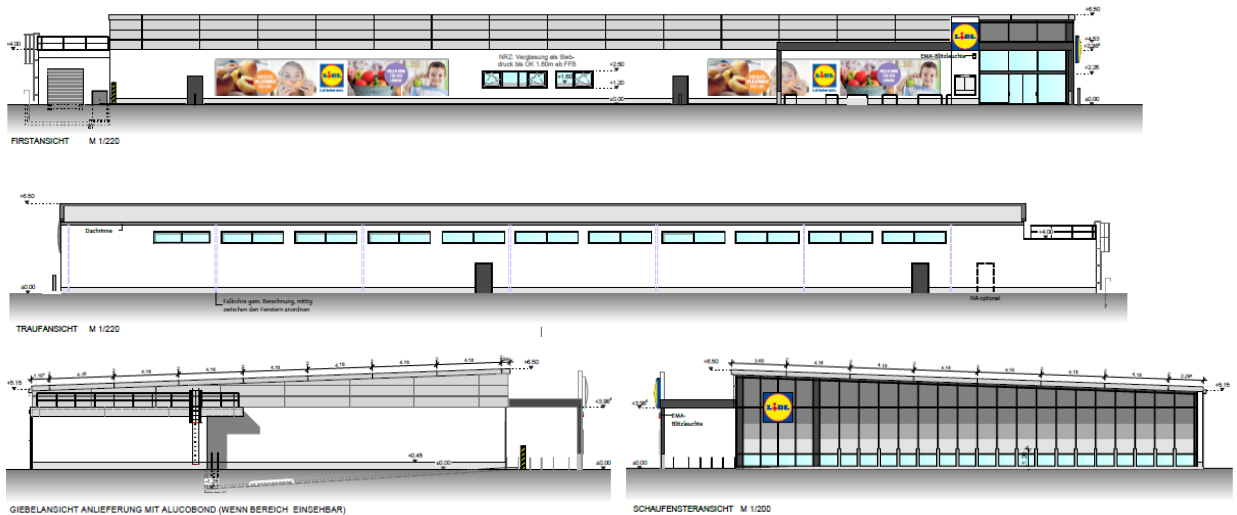
### 4.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück in der *Kohlenstraße 75* in 34121 Kassel ist zurzeit bereits mit einem eingeschossigen Lidl-Lebensmittelmarkt (aktuelle VKF: 800 m<sup>2</sup>) bebaut. Dieser Standort soll erweitert werden, so dass auch eine Verbindung zur parallel verlaufenden Straße *Am Heimbach* und dem rückliegenden Wohngebiet geschaffen wird. Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG beabsichtigt daher, das Grundstück Flur 3, Flurstück 154/3, 1074/152 und das erworbene angrenzende Flurstück 496/147 mit einem neuen Lidl-Markt mit dann max. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu bebauen. Die Gesamtgrundschaft hat eine Gesamtgröße von 7.802 m<sup>2</sup>.



perspektivische Darstellung von Lidl (Referenzobjekt)

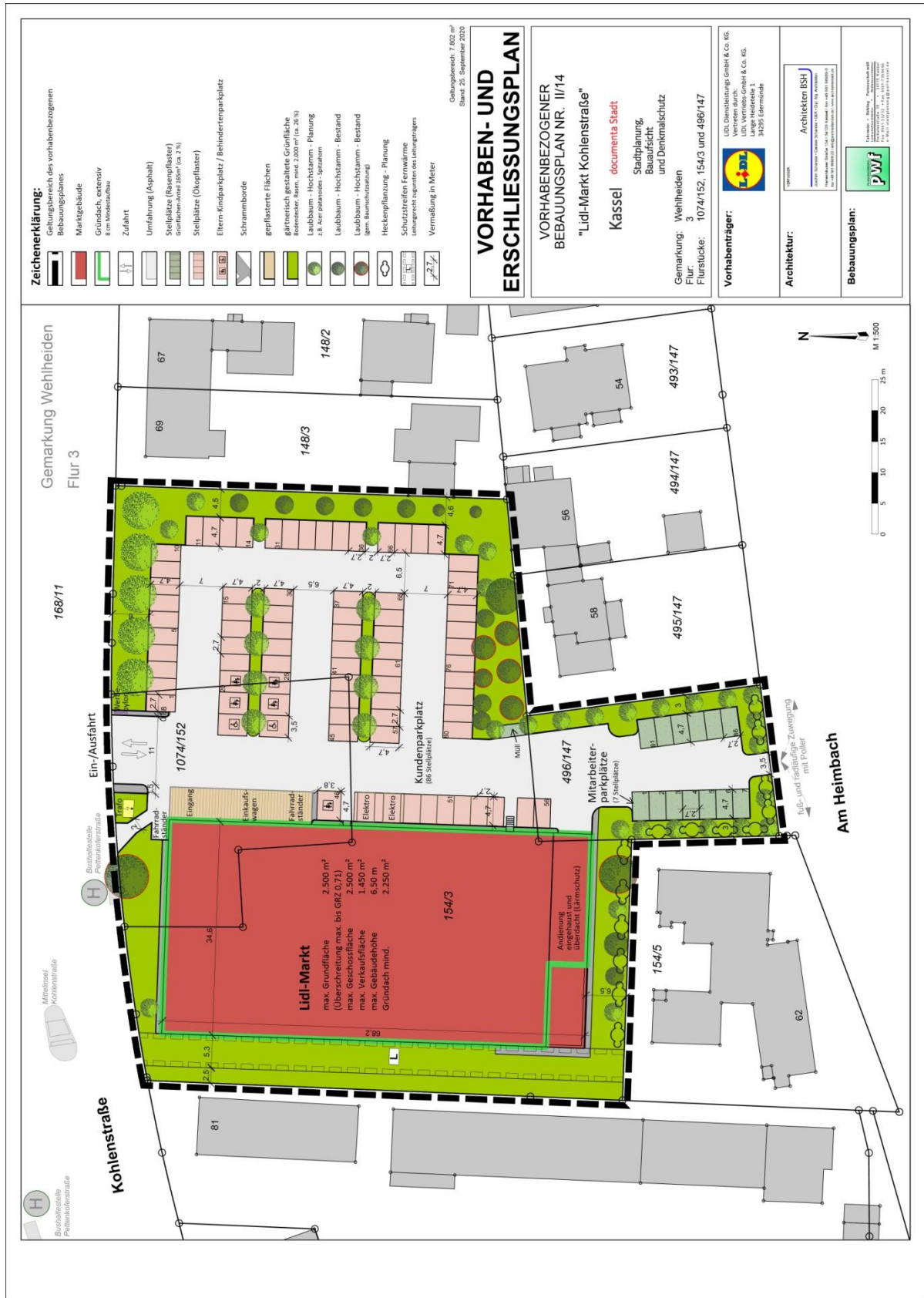
Das Gebäude wird mit den Gebäudeaußenmaßen von 68,20 m (in Nord-Süd-Richtung) x 34,60 m sowie im überdachten Eingangsbereich mit einem Gesamtmaß von 40,10 m (in Ost-West-Richtung) errichtet. Die Grundfläche des Marktgebäudes beträgt insgesamt 2.483 m<sup>2</sup>. Der Verkaufsraum hat eine lichte Raumbreite von 23,95 m, der Lagerbereich ca. 4,80 m. An den Verkaufsraum schließt ein barrierefreies Kunden-WC an.



Unmaßstäbliche Ansichtsdarstellungen von Lidl (Referenzobjekt)

Unmittelbar hinter dem Eingang wird eine Backstation angeordnet. Das Nebenraumprogramm befindet sich im Bereich des Lagers und nimmt neben den Personal- und Sanitärräumen das Marktbüro sowie Umkleieräume auf. Das Gebäude wird mit einem max. 4° geneigtem Pultdach mit extensiver Dachbegrünung (mind. 2.250 m<sup>2</sup>) über Holzleimbändern überdeckt.





Vorhaben- und Erschließungsplan, unmaßstäbliche Verkleinerung, Stand 25.09.2020

Für Neubauten hat Lidl ein neues Technikkonzept entwickelt. Der Hauptteil der Filiale wird über eine in der Bodenplatte verlegte Betonkerntemperierung beheizt und gekühlt. Bestandteil des Technikkonzeptes sind Wärmepumpe, Rückkühler, Hydraulikbox, Kälteaggregate für die Molkereiprodukte und die Tiefkühl-Abteilung, Lüftungseinheiten sowie Deckengeräte zum Heizen und Kühlen. Erdwärme wird hierbei nicht genutzt. Es handelt sich nicht um eine Erdwärmesondenanlage, sondern um eine Integralanlage bei der mit Abwärme aus den Kühlregalen geheizt wird. Dabei wird ausschließlich natürliches Kältemittel verwendet. Der Neubau wird einer Dichtigkeitsprüfung nach DIN EN 13829 unterzogen. Ziel von Lidl ist es, die Filiale entsprechend den Anforderungen für das Zertifikat Gold der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen erstellen zu lassen.

Das Marktgebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Der an der Südfassade angeordnete Anlieferungsbereich wird zur Verbesserung des Lärmschutzes eingehaust, überdacht und mit ausreichender Baum-/Hecken-Bepflanzung zum bestehenden Altenwohnheim im Südwesten optisch eingefasst. Vor dem Markt entsteht eine überdachte Vorzone für Einkaufswagen und Fahrradstellplätze.

Die Erschließung für Pkws und den Lieferverkehr erfolgt unverändert ausschließlich von der *Kohlenstraße*. Hier ist eine neue Grundstückszufahrt vorgesehen. Die erforderlichen Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (wie Bordabsenkungen, Markierungen etc.) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Fußläufig und mit dem Fahrrad kann der Markt sowohl von der *Kohlenstraße* als auch von Süden über einen – ebenfalls neu herzustellenden - Weg von der Straße *Am Heimbach* erreicht werden. Somit entsteht auch ein Übergang in die direkt angrenzende Grünanlage *Am Heimbach*. In direkter Anbindung befindet sich die Bushaltestelle *Pettenkofer Straße*

Es sind insgesamt max. 93 Pkw-Stellplätze geplant; darin enthalten sind 2 Behinderten-, 2 Elektro- und 5 Eltern/ Kind- Parkplätze, sowie 7 Mitarbeiter-Parkplätze im Südwesten des Parkplatzes. Des Weiteren entstehen mind. 28 Fahrradstellplätze.

Die Zu- und Umfahrten erhalten einen Asphaltbelag; 80 Stellplätze werden als Ökopflasterflächen ausgeführt und die 13 südlich der Anlieferung angeordneten Stellplätze erhalten ein Rasenpflaster mit einem ca. 2 % Grünflächenanteil. Der Gesamtumfang der befestigten/überbauten Flächen beträgt 5.491 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von etwa 71 % in Bezug auf die Grundstücksfläche entspricht.

Entlang der westlichen Grundstücksseite befindet sich ein etwa 5 m breiter Schutzstreifen mit Fernwärmeleitungen, welcher nicht überbaut werden darf. Das Marktgebäude wird entlang dieses Schutzstreifens, auf der gegenüberliegenden Seite vom Bestandsgebäude, angeordnet. Der Zugang befindet sich nahe der Zufahrt an der Nordwest-Ecke. Der Anlieferungsbereich ist im Südwesten geplant.

Insgesamt werden ca. 2.311 m<sup>2</sup> Freiflächen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt; dies entspricht einem Flächenanteil von etwa 29 %. Von dem vorhandenen Baumbestand werden 20 Laubbäume planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus können 13 weitere Laubbäume im Nahbereich einer Fernwärmeleitung zunächst erhalten werden. Insgesamt ist eine Neuanpflanzung von 41 Laubbäumen vorgesehen.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 5.2 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. Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiets "Läden" gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nicht aus dem FNP entwickelt, so dass eine Anpassung im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig wird. Mit Stellungnahme vom 19.07.2018 teilte der Zweckverband Raum Kassel mit, dass die Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in „Sondergebiet Läden VKF 1.500 m<sup>2</sup>“ erfolgt.

Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind nördlich der *Kohlenstraße* als *Wohnbauflächen* und südlich der *Kohlenstraße* sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung des Plangebietes als *gemischte Bauflächen* dargestellt. An die gemischten Bauflächen schließen sich noch weiter südlich mit dem Heimbach-Grünzug zudem Flächen für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung* und ein Schutzgebiet, *Geschützter Landschaftsbestandteil* (LB), nach Naturschutzrecht an.

Die *Kohlenstraße* (L3218) wird als ‚Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge - Straßenverkehrsfläche‘ dargestellt.

### 5.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015

Im KEP-Zentren (Plan) ist der bestehende Lidl-Markt nachrichtlich als Discounter dargestellt. Der Marktstandort befindet sich zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. 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 Erweiterung eines bestehenden, wohnortnahen Marktes im Innenbereich sind diese Zielsetzungen erfüllt.

Gutachterlich bestätigt wurde außerdem, dass negative Auswirkungen mit wesentlicher Bedeutung auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung und insbesondere den erweiterten zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles am Wehlheider Platz (B-Zentrum) bzw. in der Wittrockstraße nicht zu erwarten sind. (vgl. Kap. 5.6).

### 5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden / Südstadt" und sind in der Realnutzungskarte als "Gewerbeflächen" ausgewiesen.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 sind für den Planbereich keine spezifischen Entwicklungsziele oder Maßnahmen dargestellt. Für das weitere Umfeld ist die Maßnahme 10235 verzeichnet, welche eine Weiterentwicklung des Heimbachgrünzuges als Grünverbindung mit weiterer Betonung ihrer Zugänge beschreibt. Durch die Planaufstellung wird über das Marktgelände eine dauerhafte fußläufige Durchwegung, i.S.d. der gewünschten Maßnahmen, gesichert. Darüber hinaus werden im Landschaftsplan 2007 für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 158 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

*„Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung im öffentlichen und privaten Bereich wo immer möglich. Insbesondere auch an den in diesem Bereich zahlreich vorkommenden öffentlichen Gebäuden.“*

## 5.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich, der hier im Hinblick auf eine planungsrechtliche Beurteilung wegen der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet einzustufen wäre. Aufgrund der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben. Weil der Verbrauchermarkt in diesem Umfang nicht mehr als mischgebietsverträglich gilt, wird die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, der neben der allgemeinen Zulässigkeit des vergrößerten Marktes auch die geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sicherstellen soll.

## 5.6 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters vom 30.06.2017

(GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Siegburger Straße 215, 50679 Köln)

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, wurde von Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beauftragt, die zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld des Planstandortes, die durch den geplanten Lidl-Markt und insbesondere durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung entstehen können, zu bewerten. Dabei wurde sowohl der Standort als auch die Angebots- und Nachfragesituation beurteilt. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Kassel, Kohlenstraße vom 30.06.2017“ zusammenfassend wiedergegeben.

<b>Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</b>	
<b>Grundlagen</b>	
<b>Planvorhaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines <b>Lebensmitteldiscounters</b> mit derzeit knapp 800 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+ ca. 700 m<sup>2</sup>) im Rahmen eines Neubaus</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Flächennutzungsplan:</b> gemischte Baufläche (M)</li> <li><b>Bebauungsplan:</b> derzeit § 34 BauGB, ein Sondergebiet (SO) soll festgesetzt werden</li> <li><b>Auswirkungsanalyse</b> nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Standortbeschreibung:</b> langjährig etablierter Versorgungsstandort für Wohngebiete im westlichen Wehlheiden, künftig verbesserte fußläufige Anbindung an südlich gelegene Wohngebiete</li> <li><b>Regionalplan Nordhessen:</b> „Vorranggebiet Siedlung“</li> <li><b>KEP-Zentren 2015:</b> wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (iL)</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Einzugsgebiet umfasst i. W. die Stadtteile <b>Wehlheiden (Zone I)</b> sowie <b>Bad Wilhelmshöhe (Zone II)</b></li> <li>Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: ca. 26.230 Einwohner (= ca. 54,1 Mio. €), davon knapp 14.090 Einwohner (= ca. 27,5 Mio. €) in Zone I und ca. 12.140 Einwohner (= ca. 26,6 Mio. €) in Zone II</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 1.510 m<sup>2</sup> VK: ca. 9,0 – 9,1 Mio. €, davon ca. 7,2 – 7,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln</li> <li><b>Mehrumsatz</b> in Folge der Erweiterung (+ ca. 710 m<sup>2</sup> VK): ca. 3,2 – 3,3 Mio. €, davon ca. 2,6 Mio. € mit Lebensmitteln</li> </ul>

<b>Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen</b>	
<b>absatzwirtschaftliche Effekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ höchste Umverteilungsquoten mit max. 8 % gegenüber dem B-Zentrum Kassel-Wehlheiden (Aldi / Rewe), max. 6 – 7 % gegenüber Edeka Wittrockstraße und Rewe Sternbergstraße in Streulage sowie max. 5 % gegenüber Nahversorgungslage Kassel-Marbachshöhe (tegut) zu erwarten</li> </ul>
<b>städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten, v. a. B-Zentrum Kassel-Wehlheiden mit Aldi und Rewe stabil und als einziger Koppelstandort im Einzugsgebiet leistungsstark</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine versorgungsstrukturelle Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten</li> </ul>

<b>Erfüllung wesentlicher Kriterien (nach KEP-Zentren 2015<sup>34</sup>)</b>	
<b>Soll-Kriterien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lagekategorie:</b> wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (iL)</li> <li>▪ <b>Marktbedingungen:</b> mit Lebensmittelmärkten überdurchschnittliche Gesamtverkaufsflächenausstattung in Wehlheiden, leicht unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet</li> <li>▪ <b>Versorgungsbedeutung (Schließung von Versorgungslücken):</b> mittel (Standort langjährig etabliert und mit Versorgungsbedeutung für den westlichen Stadtteil Wehlheiden)</li> <li>▪ <b>Genehmigungsfähigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:</b> grundsätzlich zulässig, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient (Einzelfallprüfung)</li> </ul>
<b>Muss-Kriterien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Baurecht:</b> Festsetzung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO wird angestrebt</li> <li>▪ <b>Beeinträchtungsverbot:</b> erfüllt, d. h. keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des nächst gelegenen B-Zentrums Kassel-Wehlheiden (Aldi / Rewe), und keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen (v. a. Edeka Wittrockstraße, Rewe Sternbergstraße, tegut Nahversorgungslage Kassel-Marbachshöhe) zu erwarten</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p>Von der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Kohlenstraße 75 (ca. 1.510 m<sup>2</sup> VK) gehen weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des LEP Hessen, des Regionalplans Nordhessen und des KEP-Zentren 2015.</p>
GMA-Zusammenstellung 2017	

## 5.7 Lärmgutachten vom 11.07.2017

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde von Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beauftragt, die durch den geplanten Lidl-Markt zu erwartende Geräuschbelastung an den benachbarten Wohnhäusern und an dem Altenwohnheim zu untersuchen. Dabei sollten die impulsartigen Geräuschanteile durch die Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie durch den Pkw-Fahrverkehr und durch die Nutzung der Einkaufswagen auf dem Gelände des Discount-Marktes mit Hilfe der so genannten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der „Lkw-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt berechnet werden. Eine detaillierte Bestimmung der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe und durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm im Umfeld des geplanten Lidl-Marktes war nicht Gegenstand des Auftrages. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens Nr. L 8357 vom 11.07.2017 zusammenfassend wiedergegeben.

### 10.1 Geräuschbelastung durch den Lidl-Markt

Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Erweiterung des Lidl-Marktes in der Kohlenstraße in Kassel an folgenden Immissionsorten untersucht (siehe Pläne in den Anlagen 1 und 2):

- **IP 1: Altenwohnheim Am Heimbach 62**
- **IP 2: Wohnhaus Am Heimbach 58**
- **IP 3: Wohnhaus Am Heimbach 58**
- **IP 4: Wohnhaus Am Heimbach 56**
- **IP 5: Wohnhaus Kohlenstraße 69**
- **IP 6: Wohnhaus Kohlenstraße 69**
- **IP 7: Wohnung Kohlenstraße 81**

Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan wird er als gemischte Baufläche M ausgewiesen.

Der Lidl-Markt wurde an dem Standort Kohlenstraße 75 im Jahre 2002 errichtet, während das Altenwohnheim hier erst im Jahre 2008 entstanden ist. Das Altenwohnheim Hausgemeinschaften Am Heimbach (IP 1) ist nach Auskunft der Bauaufsicht als Altenwohnheim genehmigt. Im Zuge einer Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm können für das Altenwohnheim im Hinblick auf eine gegenseitige nachbarschaftliche Rücksichtnahme die Richtwerte nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen werden.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt bei einem Verkehrsaufkommen von 918 Pkw durch Kunden und Mitarbeiter des Marktes und von 4 Lkw pro Tag werden in Tabelle 6 zusammengestellt.

**Tabelle 6:** Richtwerte nach TA Lärm und Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt in der Kohlenstraße in Kassel in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsorte						
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7
tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr)							
<b>Tages-Richtwert nach TA Lärm</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Geräusche vom Lidl-Markt</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>32</b>
<b>kurzzeitige Geräuschspitze</b>	<b>77</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>77</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>64</b>

Somit wird an dem Altenwohnheim IP 1 der Tages-Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) durch die Geräusche von dem erweiterten Lidl-Markt im Plan- Zustand um **2dB(A) unterschritten**, während an den anderen Immissionsorten IP 2 bis IP 7 der Tages-Richtwert für Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) um mindestens **6 dB(A) unterschritten** wird.

Eine relevante Vorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe konnte an den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 tagsüber nicht festgestellt werden.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des SB-Marktes übersteigen die maßgebenden Tages-Richtwerte um bis zu **23 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

## 10.2 Schallschutzmaßnahmen

Damit an den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 die zugrunde gelegten Richtwerte nach TA Lärm durch den Lidl-Markt eingehalten werden, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Der Andienungsbereich auf der Südseite des Lidl-Marktes ist bis zur östlichen Fassadenfront des Verkaufsbereiches einzuhausen.
- Zur Reduzierung der „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen sind die Fahrwege des Parkplatzes des Lidl-Marktes mit glattem Asphalt zu befestigen.
- Die Stellplätze mit der Nr. 48 bis 55 im neuen südwestlichen Parkplatzbereich entlang des Altenwohnheimes sind für die Mitarbeiter des Lidl-Marktes zu reservieren und entsprechend zu beschildern.
- In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr darf der Lidl-Markt nicht angedient werden, da durch einen Lkw-Bremsimpuls bzw. durch einen Verladeimpuls der zulässige Nacht-Richtwert nach TA Lärm kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann.
- Diese Maßnahmen wurden bei der Bestimmung der Geräuschbelastung durch den Lidl-Markt in Tabelle 6 bereits berücksichtigt.
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen auf dem Dach des Andienungsbereiches sind bei einem Abstand der Geräte von 15 m zum nächsten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe auf einen Schalleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von

$$L_{WA} = 62 \text{ dB(A)}$$

Dies entspricht bei freier Schallausbreitung einem maximal zulässigen Schalldruckpegel  $L_p$  in einem Abstand von 5 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **43 dB(A)**.

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 40 dB(A) durch die technischen Aggregate um mindestens **6 dB(A) unterschritten** wird.

In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die zulässigen Emissionen in einer höheren Leistungsstufe der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schalleistungspegel LWA von **72 dB(A)** angehoben werden.

- Bei einem anderen Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu dem nächst gelegenen Wohnhaus sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.

Die oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Berechnung der Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt in Tabelle 6 bereits berücksichtigt.

### **10.3 Verkehr auf den öffentlichen Straßen**

Die Verkehrsbelastung auf der Kohlenstraße in Kassel erreicht einen Wert von über 10.000 Kfz pro Tag. Der anlagenbezogene Verkehr des Lidl-Marktes auf den öffentlichen Straßen liegt tagsüber bei rund 918 Pkw und 4 Lkw pro Tag. Er liegt damit deutlich unter der übrigen Verkehrsbelastung auf der Kohlenstraße in Kassel.

Damit sind nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich (vgl. auch mit Kapitel 7).

Entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens, werden die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungsbefugnisse in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

### **5.8 Altlasten**

Mit Stellungnahme vom 20.07.2018 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz, mit, dass sich Altflächen im Plangebiet befinden:

ALTIS-Nummer 611.000.041-001.018  
Arbeitsname Möbel Carl Jürgens & Sohn, Großhandel mit Möbeln, Teppichen, Lampen u. Leuchten, Tankstelle  
Beginn / Ende 01/1961 / 12/2002  
Status Adresse / Lage überprüft (validiert)  
Flächenart Altstandort  
Straße Kohlenstraße 71 - 79  
Gemeinde Kassel  
UTM-Ost 531940,759  
UTM-Nord 5684264,35  
max. WZ-Klasse 5

ALTIS-Nummer 611.000.041-001.005  
Arbeitsname Glas- und Aluminium - Bauelemente Vertrieb Brantne  
Beginn / Ende 05/1982 / 06/2005  
Status Adresse / Lage überprüft (validiert)  
Flächenart Altstandort  
Straße Am Heimbach 60  
UTM-Ost 531933,762  
UTM-Nord 5684181,384  
max. WZ-Klasse 1

Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass das Bauvorhaben fachgutachterlich zu begleiten ist.

### **5.9 Heilquellenschutzgebiet**

Mit Stellungnahme vom 20.07.2018 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, mit, dass der Geltungsbereich des Planungsvorhabens sich vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel, befindet.

Die fachtechnische Prüfung der Unterlagen unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.

Innerhalb der Zone B 2 bedürfen lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen der vorherigen Genehmigung.



## 5.10 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Die vorliegende Bauleitplanung kann jedoch auf ihrer Planungsebene nur begrenzt auf die im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierten Maßnahmen eingehen. Das vorliegende Planvorhaben verfolgt die Standort-sicherung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Kohlenstraße durch Neuerrichtung und Vergrößerung. Als Beitrag zu Minderung der Feintaubbelastungen durch Kfz-Verkehr kann hierbei die angestrebte städtebauliche Integration unter Einbezug bestehender Verkehrsverbindungen angesehen werden, was zur Verringerung notwendiger Fahrwege führt. Das im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierte Ziel, auch die Feinstaub-Emissionen durch Gebäudeheizungen zu reduzieren wird indirekt durch die einzuhaltenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) verfolgt.

## 5.11 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Weiterhin werden unter dem Handlungsfeld „Mobilität“ Ziele und Maßnahmen beschrieben, um die umweltschädlichen Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr zu senken. Hierbei werden insbesondere Maßnahmen zur generellen Verkehrsvermeidung als auch Maßnahmen zur Verlagerung der Verkehrsarten i. S. d. Modal-Split beschrieben. Demnach gilt es den öffentlichen Personennahverkehr zu fördern sowie den Fuß- und Radverkehr zu stärken. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die energetische Ausstattung von Neubauten über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

Hinsichtlich des Mobilitätsmanagements ist insbesondere der Standort des Planvorhabens hervorzuheben. Das Lidl-Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist städtebaulich integriert sowie bereits verkehrlich gut erschlossen. Durch die Standortentwicklung anstelle eines neuen, womöglich im Außenbereich oder Siedlungsrand gelegenen Standorts, wird weiterer Verkehr vermieden. Diese Verkehrsvermeidung ist ein Ziel gleich mehrerer Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung des neuen Marktgebäudes auch den Ansprüchen an einer ökologisch bewussten sowie nachhaltigen Bauweise (reduzierter Energiebedarf, reduzierter CO<sub>2</sub> Ausstoß durch Verzicht auf fossile Brennstoffe, natürliche Kältemittel, Dachbegrünung u.a.) Rechnung getragen wird.

## 6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt und im vorliegenden Fall dementsprechend nicht erforderlich. Ebenso entfallen, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### 6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgezeigt, stellt der größte Anteil des Geltungsbereichs das überbaute und befestigte Marktgrundstück mit eingeschossigen Marktgebäude und Stellplatzanlage sowie randlichen Grünflächen und Baumanpflanzungen dar. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes ein Wohngebäude mit Garagen- und Werkstätten sowie Gartenflächen mit Gehölzbestand.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbauten zurückgebaut und ein neuer Lebensmittelmarkt im westlichen Grundstücksbereich wird errichtet. In diesem Zusammenhang wird die Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt und Fußwegeanbindungen umorganisiert. Die vorhandenen Grün- und Abstandsflächen werden umstrukturiert und neu angelegt, Laubbäume / -gehölze werden gefällt (z.T. unterliegen diese der Baumschutzsatzung) und Neuanpflanzungen werden vorgenommen.

Durch die geplanten Maßnahmen sind vorwiegend die Schutzgüter Boden / Wasser betroffen, da bisher offener Boden und Versickerungsflächen überbaut werden. Gegenüber der Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora, Fauna durch die Inanspruchnahme von wenigen Laubgehölzen und Rasenflächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen in erheblichem Umfang zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des Ortsbildes wird weder durch das neue Marktgebäude noch durch die veränderte Freianlagenplanung ausgelöst. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die moderne Architektur des Neubaus an der Kohlenstraße zu einer Aufwertung des Standortes beiträgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone B2-neu eines Heilquellenschutzgebietes. Im Bebauungsplan wird auf die Beachtung der maßgeblichen Schutzgebietsverordnung hingewiesen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine Tatbestände erkennbar, die der Schutzgebietsverordnung entgegenstehen könnten.

### 6.3 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Kassel, zwischen der *Kohlenstraße* und der Straße *Am Heimbach*. In direkter Nachbarschaft sind überbaute Grundstücke mit teilweise gewerblichen Nutzungen und Kundenparkplätzen vorhanden. Das westliche und östliche Umfeld wird geprägt durch Mischgebietsnutzungen, das nördliche Umfeld jenseits der Kohlenstraße durch Wohngebietsnutzungen sowie das südliche Umfeld durch Wohnbebauung und den Grünzug entlang des Heimbaches.

Das von Lidl genutzte Plangebiet ist im Wesentlichen durch das Marktgebäude mit zugehörigen Kundenparkplatz, Zufahrten und Wegen überbaut bzw. versiegelt; offene Freiflächen sind lediglich entlang der umgebenden Grundstücksgrenzen vorhanden. Im Süden schließen private Gartenflächen mit teils dichtem Gehölzbestand an, von denen das Grundstück „Am Heimbach 60“ planerisch einbezogen wird.

Entsprechend des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, wenn im Rahmen von Vorhaben und Plänen begründete Hinweise bzgl. der Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten vorliegen. Bestehen solche begründeten Hinweise nicht, reicht auf der Ebene des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ohne detaillierte faunistische Erfassung als Grundlage für die Bewertung artenschutzrechtlicher Belange aus. D.h. aufgrund der Grundstücksausprägung kann analog zu den Lebensräumen auf das potentielle Artenvorkommen geschlossen werden. Hierauf basierend wird das Vorhaben als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

Entsprechend der Ausprägung des Geltungsbereiches und der direkt angrenzenden anthropogen stark überformten Siedlungsbereiche ist überwiegend von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Plangebiet ist aufgrund seiner städtebaulich gefassten Lage (besiedelter Innenbereich) und Nutzung ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Flächen für die genannten Arten als existenzieller Lebens- bzw. Teillebensraum in Betracht kommen. Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen scheint möglich und auch die vorgesehene Freiraumgestaltung und die Dachbegrünung ermöglicht zukünftig die Nutzung zur Nahrungssuche).

Die vorhandenen Gehölze stellen zumindest untergeordnet einen potentiellen Brutraum für Gehölzbrüter dar. Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen hat die Entfernung von vorhandenen Laubgehölzen ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen (BNatSchG). Sollten entsprechende Maßnahmen zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden müssen, so ist eine konkrete Prüfung auf das jeweils aktuell noch vorhandene Brutgeschehen inkl. einer Abstimmung mit der Naturschutzbehörde nötig. Da in direkter Nachbarschaft geeignete Ausweichhabitate bestehen, wird davon ausgegangen, dass das Ausbringen von Nistkästen nicht erforderlich ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes, die heute schon intensive bauliche Nutzung und der geplante Umfang der Markterweiterung schließen einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

## 6.4 Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht

### Prüferfordernis

Infolge der Umsetzung der EU-Richtlinie 85/337/EWG und 97/11/EG in nationales Recht über das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370), ist die Umweltverträglichkeit des - durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" verbindlichen - Planvorhabens zu prüfen. Diesbezüglich sieht die vorliegende Bauleitplanung die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> vor. Dies entspricht nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG einem Vorhaben, für welches eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG durchzuführen ist.

Hierbei ist zu klären, ob es sich gemäß Anlage 2 i.V.m. Anlage 3 zum UVPG, unter Berücksichtigung der Vorhaben-, Standort- und Wirkungsfaktoren, um ein Projekt handelt, für welches erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar sind. Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter möglicher Umweltauswirkungen auf andere EU-Staaten ist wegen der Lage des Plangebietes und der vorgesehenen Art der Nutzung nicht ersichtlich. Daher wird dieses Kriterium nicht weiter untersucht.

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sind die unter Nr. 1 der Anlage 3 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens über eine Zusammenstellung der jeweiligen Wirkfaktoren (z.B. Größe, Nutzung

und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Emissionen) dahingehend zu prüfen, ob durch das Vorhaben für die Vorprüfung relevante Umweltauswirkungen absehbar sind. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren hat die Kommune, hier die Stadt Kassel, überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies bedeutet, dass an dieser Stelle nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Es ist nicht Ziel der Vorprüfung, mit einer detaillierten Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Gemäß dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) herausgegebenen Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn die Allgemeine Vorprüfung nach den im UVPG genannten Merkmalen ergeben hat, dass keine umweltrelevanten Umweltauswirkungen ersichtlich sind.

### **Größe des Vorhabens**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 hat ein Plangebiet von 7.802 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 154/3, 496/147 und 1074/152 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" dargestellt, wobei sich der Geltungsbereich gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich befindet und im Hinblick auf eine planungsrechtliche Beurteilung wegen der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet einzustufen wäre. Aufgrund der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup> ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben. Weil der Verbrauchermarkt in diesem Umfang nicht mehr als mischgebietsverträglich gilt, wird die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, der neben der allgemeinen Zulässigkeit des vergrößerten Marktes in einem Sondergebiet 'Läden' auch die geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sicherstellen soll.

Für die Errichtung des Marktgebäudes einschließlich anderweitig notwendiger Überbauungen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Weiterhin dürfen bis zu max. 5.539 m<sup>2</sup> i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen befestigt werden. Zudem sind mind. 2.100 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen als Grünfläche herzustellen. Für das Marktgebäude ist ein Vollgeschoss vorgesehen, so dass die Geschossfläche ebenfalls maximal 2.500 m<sup>2</sup> beträgt. Damit unterliegt das Vorhaben nach UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG).

### **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen ersichtlich, welche der Heilquellenschutzgebietsverordnung widersprechen. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Schutzgebiete gemäß Nr. 2 Anlage 3 UVPG sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Durch das geplante Vorhaben könnten durch Abriss des alten Marktgebäudes und im Zuge von Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück sowie durch Aufnahme versiegelter Flächen belastete Materialien freigesetzt werden. Zur Vermeidung von potentiell schädlichen Umweltauswirkungen werden der Rückbau bestehender Gebäude und die Entfernung von Versiegelungen gutachterlich begleitet. Dabei soll der vorhandene Bauschutt so separiert werden, dass schadstoffbelastetes Material von recycelbarem Material getrennt wird. Des Weiteren sind vorhandene Tanks auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Grundsätzlich werden im Rahmen der Ausführungsplanung die einschlägigen Bodenschutzbestimmungen beachtet.

Die Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die unmittelbare Umgebung sind aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im Zusammenhang mit der eingeschränkt zulässigen Grundfläche (Würdigung städtebaulicher Bezüge, Dichten und Fluchten) und durch die vorgesehene Randeingrünung (Laubbäume und -gehölze, Grünflächen) eher gering und gegenüber der Bestandssituation als positiv zu bewerten.

### **Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Eine Belastung der Umgebung ist nicht gegeben. Die Entsorgung erfolgt durch das städtische Entsorgungssystem auf gesicherten Deponien bzw. durch eine stoffliche Wiederverwertung. Die Abwässer werden dem städtischen Kanalnetz zugeführt und im Weiteren in Kläranlagen gereinigt. Eine weiträumige Schadstoff-

ausbreitung ist durch das Vorhaben nicht erkennbar. Die durch das Vorhaben einhergehende Lärmbelastung ist gutachterlich erfasst und kann durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen verlässlich geregelt werden.

Aus der geplanten Einzelhandelsnutzung werden im Hinblick auf die Abfallerzeugung keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten.

### **Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Weder mit der geplanten Neuerrichtung des Lidl-Marktes an der ins Auge gefassten Stelle im Speziellen noch mit der Nutzung und Inbetriebnahme eines Lebensmittelmarktes im Allgemeinen sind bezogen auf die verwendeten Stoffe und Technologien erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen verbunden. Im Rahmen der geplanten Einzelhandelsnutzung sind im Hinblick auf das Unfallrisiko keine Besonderheiten zu erwarten.

### **Fazit**

Die allgemeine Vorprüfung hat unter Berücksichtigung der nach Anlage 3 des UVPG zu prüfenden Kriterien ergeben, dass in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, von dem Vorhaben, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** ausgehen. Es wird daher gemäß § 5 Abs. 1 UVPG von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Gemäß dem vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) herausgegebenen Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn die Vorprüfung ergibt, dass keine umweltrelevanten Umweltauswirkungen ersichtlich sind.

*"... existieren also keine Wirkfaktoren von nennenswertem Gewicht, ist keine UVP erforderlich und die Vorprüfung des Einzelfalls ist hier unter nachvollziehbarer Begründung zu Ende."<sup>1</sup>*

## **6.5 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## **7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. 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) "Läden" festgesetzt.

Innerhalb des SO "Läden" wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes - einschl. Getränkeabteilung und Pfandrücknahme zugelassen. Mit dem Bebauungsplan wird auch eine Erhöhung der Verkaufsflächen von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> VK auf max. 1.450 m<sup>2</sup> VK planungsrechtlich ermöglicht. Hierbei wird durch die Vergrößerung der VK-Fläche das Sortiment nicht verändert. Auf größerer Verkaufsfläche kann aber von jedem Artikel eine höhere Stückzahl platziert werden. Dieses zieht eine Reihe von Vorteilen nach sich:

- Gutgehende Artikel müssen nicht jeden Tag nachbestellt werden → weniger Zeitaufwand für Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen in den Filialen.
- Ebenfalls weniger Zeitaufwand für die Bearbeitung und Kommissionierung der Artikel im Zentrallager.
- Bestellung von größeren Mengen eines Artikels in regelmäßigen Abständen → sortenreine Paletten lassen sich höher stapeln und sparen damit Transportvolumen im Lkw.
- Geringeres Transportvolumen → weniger Lkw-Bewegungen, kürzere Entladezeiten
- Weniger Misch-Paletten → Erleichterung des "Verräum"-Vorgangs für die FilialmitarbeiterInnen.

Alle diese Effekte führen dazu, dass in einer Filiale mit vergrößerter Verkaufsfläche:

<sup>1</sup> Quelle: BMU; "Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten", S. 9.

- die Belastung der MitarbeiterInnen sinkt,
- die Handlings- und Logistikkosten sinken,
- die Warenpräsentation verbessert werden kann,

ohne dass der Umsatz steigt und sich damit auf eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO negativ auswirkt. Diese Einschätzung bestätigt ebenfalls die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an den baulichen Bestand mit einer maximal zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist ausschließlich für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 5.539 m<sup>2</sup> bzw. einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,71 zulässig. Somit bleibt die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten. Somit wird die bauliche Ausdehnung des Marktes eingeschränkt und gleichzeitig die Herstellung der erforderlichen Stellplätze gesichert. In Verbindung mit den Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien bei der Herstellung der Stellplätze wird das Maß der Versiegelung reduziert.

Des Weiteren wird in Anpassung an das Planvorhaben eine Gebäudehöhe von maximal 6,50 m zugelassen.

## 7.3 Lärmschutzmaßnahmen

Entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens (s. Kapitel 5.7) wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Beschränkung des zulässigen Schalleistungspegels für den Betrieb von technischen Anlagen (wie Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen) festgesetzt. Weiterhin wurde als passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, dass die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsgebäudes zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen (Einhausung) und die Oberflächenbefestigung von Zu- und Umfahrlen mit Asphalt auszuführen ist.

Des Weiteren werden zusätzliche Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert: Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr dürfen keine Kfz-Bewegungen auf dem Parkplatz stattfinden. Zudem muss in dieser Zeit die Zufahrt zum Grundstück mit einer Schranke verschlossen werden. Diesel-Kühlaggregate der Lkw müssen während der Verladung ausgeschaltet werden. Der Presscontainer für Altpapier darf sich ausschließlich innerhalb des Gebäudes befinden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten sieben Mitarbeiterparkplätze werden durch Beschilderung für Mitarbeiter des Lidl-Marktes reserviert.

Hierdurch kann die Zunahme von schädlichen Umweltauswirkungen für die umliegenden Grundstücke und insbesondere die vorhandene Wohnbebauung im südlichen Umfeld begrenzt werden.

## 7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Zufahrt im Norden des Plangebietes an der *Kohlenstraße*.

Sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad kann der Markt sowohl von der *Kohlenstraße* als auch von Süden über einen Zuweg von der Straße *Am Heimbach* erreicht werden. Somit entsteht auch ein Übergang in die direkt angrenzende Grünanlage *Am Heimbach*. In direkter Anbindung befindet sich die Bushaltestelle „Pettenkogerstraße“. Sofern im Zuge der geplanten Baumaßnahme Veränderungen an der vorhandenen Bushaltestelle vorgenommen werden, sind diese mit der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG, Königstor 3-13, 34117 Kassel abzustimmen.

Die inneren Erschließungsflächen, Umfahrungen und Stellplätze des Sondergebietes sind private Flächen.

### Stellplätze und Abstellplätze

Für das Vorhaben ist die Stellplatz- und Ablöse-Satzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.03.2013 in Ansatz zu bringen. Demnach bemisst sich die Zahl der herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche) nach Ziff. 3.5 der Anlage 1, wonach je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Damit sind im Sondergebiet "Läden" bei der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup> insgesamt 73 Stellplätze nachzuweisen. Auf Grund der Erfahrung aus anderen, in Betrieb stehenden Lebensmittelmärkten der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Herstellung von max. 93 Stellplätzen am Standort, um der überwiegend Kfz-orientierten Kundschaft ausreichend Fläche zum Parken und Rangieren anbieten zu können. Darüber hinaus werden mind. 28 Fahrradabstellplätze z.T. überdacht und eingangsnah hergestellt. Damit entspricht die Anzahl der Fahrradstellplätze, wie auch die Anzahl der anzupflanzenden Bäume den Anforderungen der Stellplatzsatzung. Für darüber hinaus geplante Stellplätze sind weitere, entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Gestaltung und Größe der herzustellenden Stellplätze, ihre konkrete Verortung sowie Nutzer-Zuweisung richtet sich nach den Angaben der Vorhabensplanung (siehe Kap. 4) i.V.m. den qualifizierten Gestaltungs-festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Im Planungsbereich befinden sich elektrische Versorgungsleitungen und eine Transformatorenstation der Städtischen Werke zur örtlichen Versorgung mit Strom. Der Standort der Transformatorenstation ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine Umverlegung ist von Seiten der Vorhabenträgerschaft nicht vorgesehen. Im Zuge der Vorhabensplanung muss jedoch ermittelt werden, ob die Leistungskapazität der Station ausreichend ist. Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten sind Leitungspläne einzuholen und die Bau-maßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen. Auf vorhandenen Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Im Allgemeinen sind die Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Fernwärmeleitung der Energie und Wärme GmbH. Für die Leitungstrasse wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. Der zeichnerisch ausgewiesene Bereich umfasst einen mind. 5 m breiten Schutzstreifen und dient zugleich der Sicherung der Zugänglichkeit. Die hier vorhandenen, jedoch im Rahmen der Baumaßnahme zunächst erhaltenden, Gehölze und Bäume müssen ggf. bei Bedarf (z.B. Leitungsschäden) gefällt werden. In diesem Fall ist beim Umwelt- und Gartenamt ein Fällantrag zu stellen.

## 7.6 Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen, Heckenanpflanzung

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden die Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches kartiert und im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.<sup>2</sup> Demnach sind im Bestand 60 Bäume auf den Flächen des Plangebietes vorhanden, von denen 23 Bäume auf Grund von Art / Habitus der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterliegen.

Trotz der vorgesehenen Neu- und Rückbaumaßnahmen am Standort (hierfür müssen 27 Bäume im Plangebiet gefällt werden; davon fallen acht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel<sup>3</sup>) können insgesamt 20 Laubbäume, von denen sieben der Baumschutzsatzung unterliegen, erhalten werden. Darüber hinaus bleiben 13 Laubbäume im Bereich der Fernwärmetrasse bestehen, welche jedoch planungsrechtlich nicht als zu erhalten festgesetzt werden, da diese ggf. bei Bedarf gefällt werden müssen. Für zu fällende Bäume ist beim Umwelt- und Gartenamt Kassel eine Fällgenehmigung einzuholen.

In Ergänzung werden 41 Laubbaumhochstämme angepflanzt, welche die vorhandene Grundstückseingrünung ergänzen, die Stellplatzflächen zonieren und die Grundstücksflächen entlang der Kohlenstraße gestalterisch aufwerten.

Um das typische Ortsbild der eingegrünten Bebauungskante zum angrenzenden Grünzug hin zu erhalten, sind entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, zusätzlich zu den geplanten Baumpflanzungen, Hecken zu pflanzen. Auf die Darstellung und Einmessung vorhandener Sträucher wird, da von den Fachämtern zu Beginn nicht gefordert, verzichtet. Das Umwelt- und Gartenamt wird im Rahmen der Freiflächengestaltung über die Bestandssituation ausführlich informiert.

<sup>2</sup> Siehe Anlage „Baumbestandsplan“ vom 21.06.2018

<sup>3</sup> Für diese ist ein gesonderter Fällantrag beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu stellen.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die gestalterischen Ziele der Einfügung in das Ortsbild zusätzlich gesichert. Zudem orientieren sich die Gestaltungsfestsetzungen an der Vorhabensplanung.

Das Dach des Marktgebäudes wurde diesbezüglich als leicht geneigtes Pultdach festgesetzt, welches extensiv zu begrünen ist. Hierbei wird eine ökologische Verbesserung (Regenrückhalt, verbessertes Umgebungs-klima, Filterfunktion, etc.) sowie eine optische und landschaftsbildverträgliche Aufwertung der Gebäudearchitektur ermöglicht.

Außerdem wird aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbe-reiches mindestens 2.100 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Durch die Vorgaben zu Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Hierbei werden die Werbeanlagen auf die im Sondergebiet dargebotenen Leistungen beschränkt. Somit wird der gestalterische Anspruch gesichert und nicht-regulierbare Fremdwerbung vermieden.

## 7.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc. sowie auf den zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag.

## 8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

### 8.1 Bodenordnung

Die Flurstücke 154/3 sowie 1074/152 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden befinden sich in Privatbesitz der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden wurde vor Umsetzung der Planungen von der Vorhabenträgerin erworben und soll dem Marktgrundstück zugeordnet werden. Eine Bodenneuordnung ist erforderlich.

### 8.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 7.802 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Sondergebiet Läden	
Überbauung (Marktgebäude)	2.483 m <sup>2</sup>
Versiegelung/Befestigungen	3.008 m <sup>2</sup>
Grün-/Pflanzflächen	2.311 m <sup>2</sup>
Laubbäume, Erhalt	(20 Stck.)
Laubbäume, Anpflanzung	(41 Stck.)
<b>GESAMT</b>	<b>7.802 m<sup>2</sup></b>



## 9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Das geplante Vorhaben umfasst im Wesentlichen den Abbruch eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage und - ausgehend von einer neuen Grundstücksorganisation - die Errichtung eines neuen vergrößerten aber ebenfalls eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage.
- Weiterhin wird im Zuge der Realisierung das Grundstück "Am Heimbach 60" in die Planung einbezogen. Das hier vorhandene Wohngebäude wird zurückgebaut und ermöglicht somit eine fuß- und radläufige Durchwegung des Grundstückes.
- Durch den Neubau des Marktgebäudes und die damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Flächenbefestigungen für die Neuanlage der Stellplätze und die Umfahrungen verursacht das Vorhaben insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser. Darüber hinaus müssen einige Laubbäume gefällt werden; gleichsam werden ehemalige Gartenflächen des Grundstückes "Am Heimbach 60" überplant. Hieraus ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora und Fauna.
- Der neue Lebensmittelmarkt dient mit seinem Sortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup> der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes.
- Zur Minimierung der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Umweltbelange werden die Stellplätze mit Laubbäumen überstellt und die Randflächen des Grundstückes als Grünflächen angelegt. Insgesamt werden 41 neue Laubbäume angepflanzt. Die Dachflächen des Marktes werden extensiv begrünt.
- Bei Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 10 Kosten

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin; dies wird im dem zwischen der Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG und der Stadt Kassel abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 16.11.2020

Martin Eger  
Dipl.-Ing. Stadtplanung

Lena Schwarzer  
M. Sc. Stadtplanung

Kassel, den ..... 2020

\_\_\_\_\_  
Mohr

