

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII / 20

„Lidl Frankfurter Straße“

Begründung

ENTWURF | 13.05.2019



Träger der Planungshoheit:

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Peter Glinicke
Monteverdistrasse 21
34131 Kassel

Vorhabenträgerin:

Esther Pavel
Monteverdistrasse 21
34131 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel
www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planverfahren	5
3.1	Aufstellungsbeschluss	5
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	5
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Bebauungspläne	8
4.5	Schutzgebiete	8
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr	11
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
6	Vorhaben	17
6.1	Vorhabenplanung	17
6.2	Schallgutachten	17
7	Inhalte des Bebauungsplans	19
7.1	Bedingte Festsetzungen	19
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	21
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
7.6	Hinweise	22
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
8.1	Boden, Wasser	23
8.2	Lokalklima	23
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	23
8.4	Stadtbild	24
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	24
8.6	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
9	Bodenordnung	25
10	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung	25
11	Gesamtabwägung	25

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

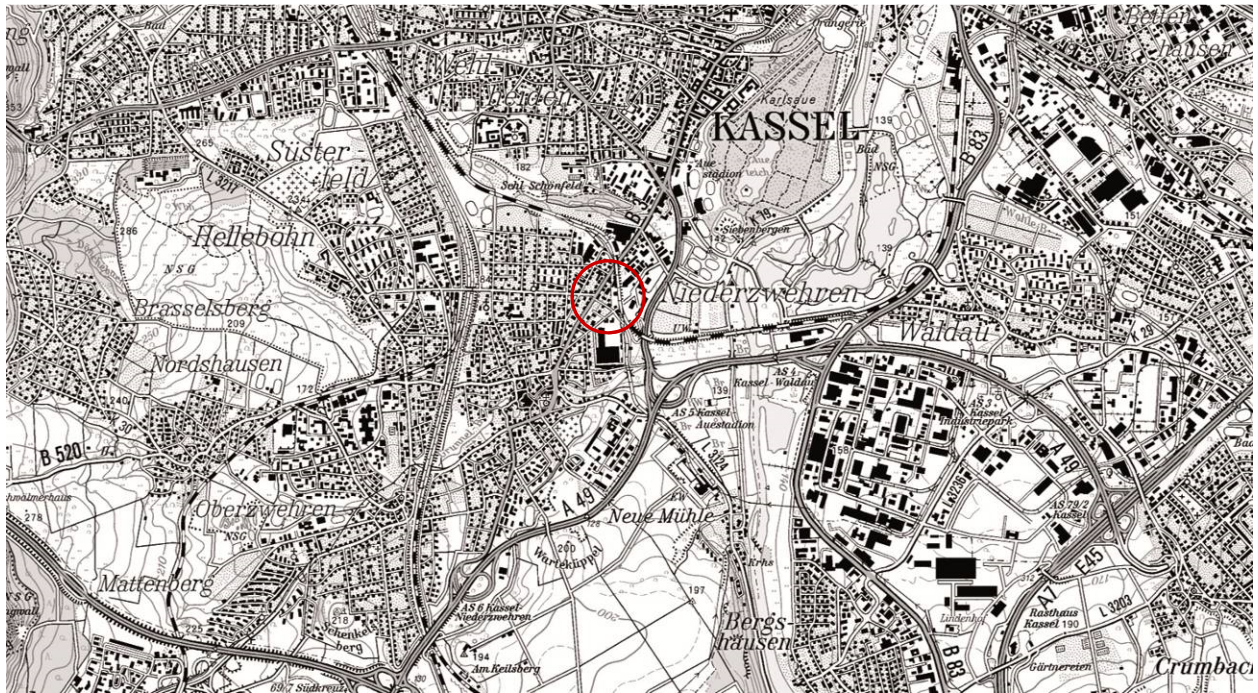
Planungsanlass ist eine Sortimentserweiterung des Lidl-Discountmarktes in der Frankfurter Straße in Kassel, für die eine Vergrößerung des vorhandenen Lidl-Marktes erforderlich ist.

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. VIII / 20 „LIDL Frankfurter Straße“ für den Bereich des bestehenden Lidl-Discountmarktes in der Frankfurter Straße 213/215 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes von bisher 800 m² Verkaufsfläche auf 1.265 m² Verkaufsfläche. Für die Realisierung der Erweiterung ist der Abbruch des Wohngebäudes Frankfurter Straße 217 (rückwärtig des Discountmarktes) erforderlich.

Zur Umsetzung des o.g. Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Grundlage bilden der mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau, Erweiterung und Modernisierung des LIDL-Marktes an der Frankfurter Straße“ (letzter Stand: 22. Februar 2019) sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag. Vorhabenträgerin ist Frau Esther Pavel.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Niederzwehren.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 6.423 m² und umfasst das Flurstück 15/8, Flur 5, Gemarkung Niederzwehren. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Frankfurter Straße,
- im Norden durch die Nachbargrundstücke Frankfurter Straße 211 und 209,
- im Osten durch die Nachbargrundstücke der Firmen Möbel Schaumann und Fachgroßhandel Lange + Co sowie
- im Süden durch das Nachbargrundstück Frankfurter Straße 219 und Credéstraße 5.

3 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (1) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau, Erweiterung und Modernisierung des LIDL-Marktes an der Frankfurter Straße“ vom 22. Februar 2019 wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VIII/20 wird zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. §§ 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Beteiligung von ausgewählten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 21. Juni 2018 statt. Die Unterlagen waren vorab versendet worden. Im Besprechungstermin wurden das Vorhaben und der Bebauungsplan-Vorentwurf vorgestellt. Den ausgewählten Behörden wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Es gab keine Bedenken gegen das Vorhaben. Mehrere Hinweise betrafen die Baugenehmigung oder die Bauausführung. Offene Fragen konnten geklärt werden. Die Bebauungsplan-Unterlagen wurden bezüglich einiger Informationen ergänzt.

3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 24. September 2018 gefasst. Die Offenlage fand vom 08. Oktober bis einschließlich 09. November 2018 statt. Im Rahmen der Offenlage kamen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit.

Parallel wurden 24 Behörden mit Schreiben vom 26.09.2018 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. 14 hatten Anregungen oder Hinweise. Zahlreiche Hinweise betrafen die Umsetzung der Planung, z.B. die Beschilderung der Feuerwehrezufahrt, Standplätze für Abfallbehälter, Erhalt und Schutz vorhandener Straßenbahn-Fahrleitungsmasten u.ä. Einige Punkte wurden im Durchführungsvertrag geregelt, andere sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Außerdem gab es Hinweise zu den Themen Altlasten und Niederschlagsversickerung, dies wurde in den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen.

ENTWURF

Anregungen kamen insbesondere vom Umwelt- und Gartenamt. Aufgrund der bereits bebauten, innerstädtischen Lage und der Nutzung der Freiflächen als Stellplatz-Anlage inkl. vorhandenen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern wurde den Anregungen bezüglich weiteren Festsetzungen zur Begrünung oder den Pflanz-Arten nicht gefolgt. Insgesamt ist auch zu beachten, dass es sich um ein Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt.

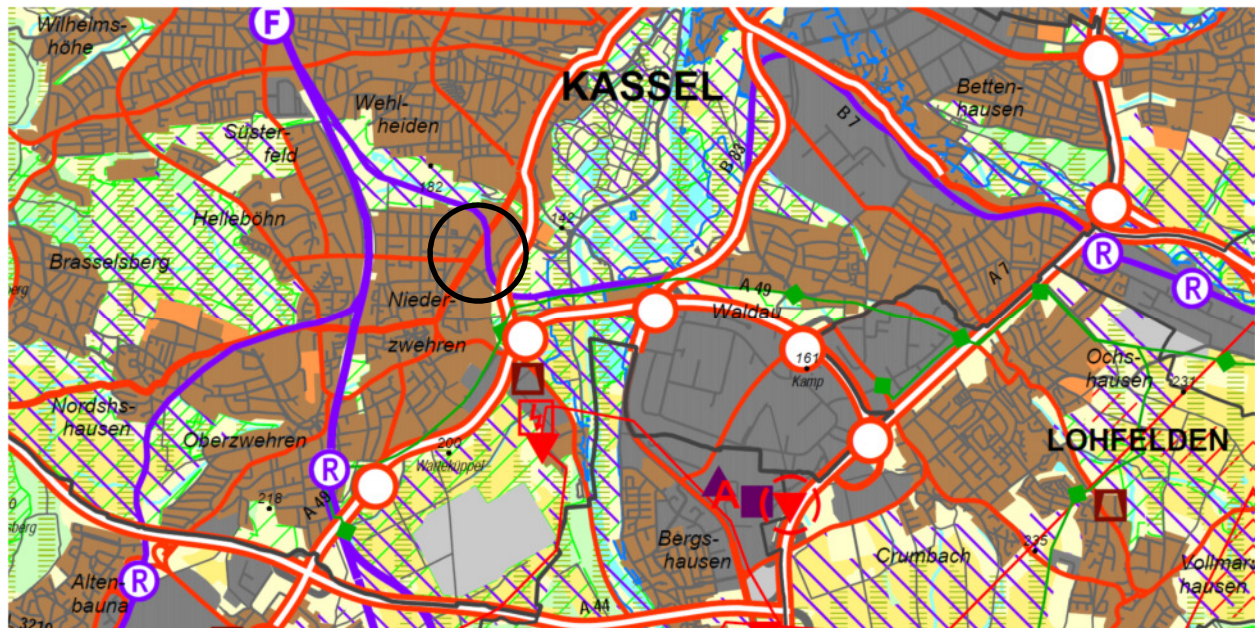
Einige Formulierungen in den textl. Festsetzungen wurden zur Klarstellung ergänzt oder umformuliert. Die Pflanzliste wurde überarbeitet – z.B. Tilia-Arten gestrichen und Rosen neu aufgenommen.

Insgesamt wurden Formulierungen in den textlichen Festsetzungen und entsprechend in der Begründung nach der Offenlage in einigen Punkten ergänzt oder umformuliert. Dies hat keine planungsrechtliche Relevanz, es handelt sich um eine redaktionelle bzw. klarstellende Überarbeitung. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss ist für das 2. Quartal 2019 geplant.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Die Planung entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Südlich und westlich angrenzend an das Grundstück befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen. Nördlich des Geltungsbereichs ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen, dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung (Einzelhandel mit 1.265 m² Verkaufs-Fläche) entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, sodass dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst wird.

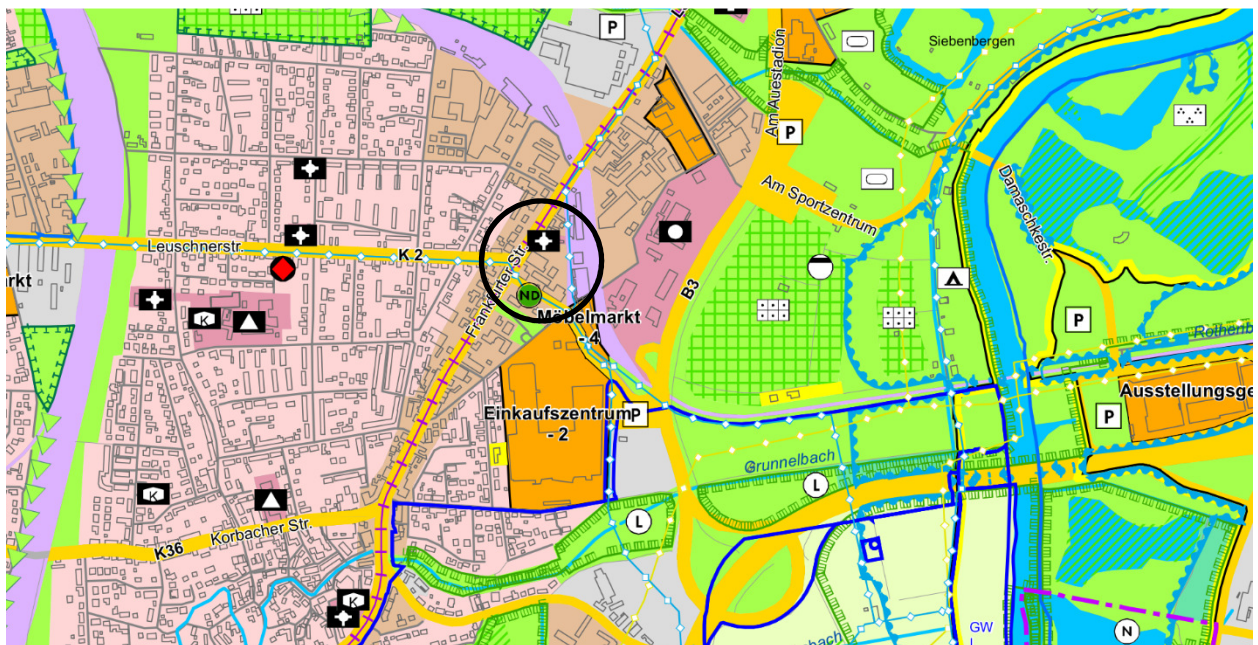
KEP-Zentren

Für die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel wurde 2015 die Fortschreibung des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren) beschlossen. Zielsetzungen der Entwicklungsplanung sind die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Begrenzung dezentraler Ansiedlungen. Der KEP Zentren wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Der Geltungsbereich liegt gemäß KEP-Zentren 2015 innerhalb des C-Zentrums (Nahversorgungszentrum) Kassel-Niederwehren. In diesen zentralen Versorgungsbereichen soll Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment großflächig (über 800 m² VKF) nur nach Einzelfallprüfung entwickelt werden.

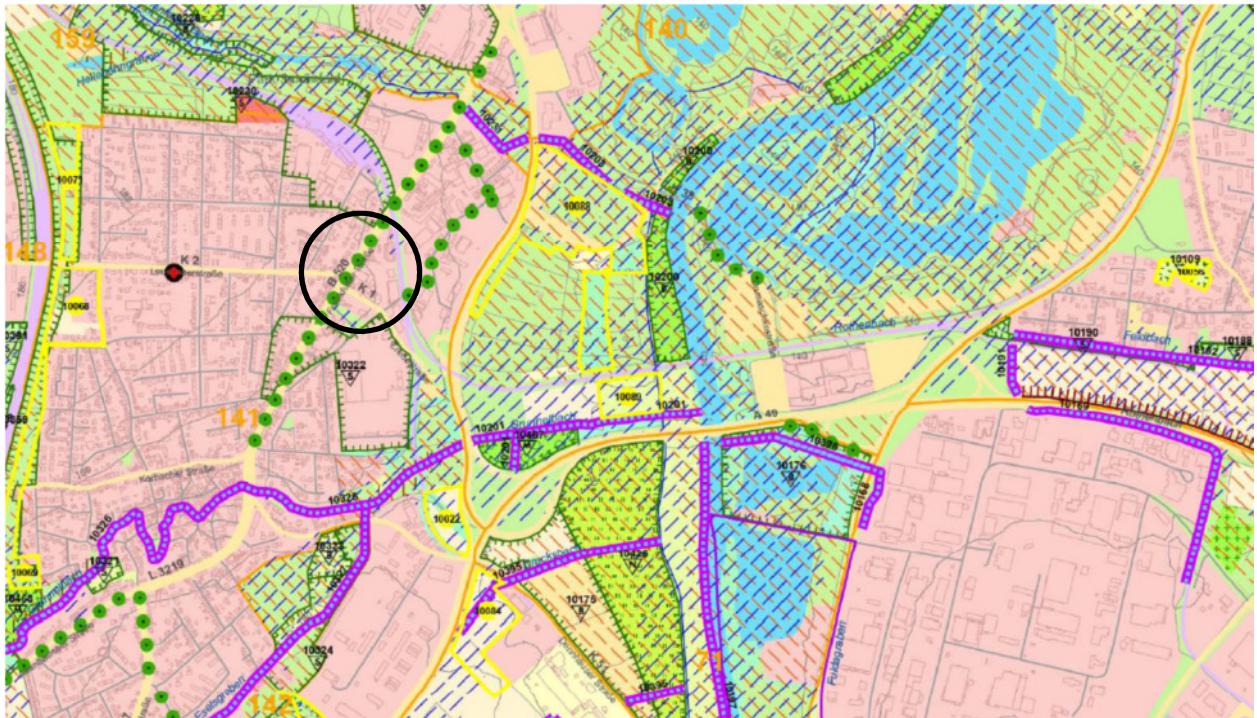
Die Einzelfallprüfung erfolgte durch ein Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vom 7. September 2015. Es bestätigt eine grundsätzlich mögliche Erweiterung des Lidl-Marktes mit der Einschätzung, dass ein entsprechendes Vorhaben nicht mit städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden wäre. Der Fachbeirat des ZRK hat diesem zugestimmt.

Gemäß Zentrenkonzept ist somit hier die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Die Planung entspricht der Darstellung des KEP-Zentren.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

4.3 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. In der Entwicklungskarte ist die Anpflanzung einer Baumreihe an der Frankfurter Straße dargestellt.

4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich und sein unmittelbares Umfeld liegen keine Bebauungspläne vor.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Äußere Schutzzone Schutzzone B2, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld befinden sich auch keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys.

Naturschutzrecht

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin 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 CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-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).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für die geplanten Neubauten in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu einem Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen und Dachgestaltung hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 (VEP 2030) legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre fest. Er ist verkehrsmittelübergreifend und integriert angelegt, d.h. für alle Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Bus, Straßenbahn und Eisenbahn, Pkw-Verkehr und Wirtschaftsverkehr) wurde eine integrierte Mobilitätsstrategie für die zukünftige Verkehrsplanung in Kassel entwickelt.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld enthält der VEP 2030 folgende Aussagen/Maßnahmenvorschläge:

Im Handlungsfeld D6 „Stadtverträgliche und integrierte Straßenraumgestaltung“ wird für die Frankfurter Straße (Bereich zwischen Altenbaunaer Straße und Auestadion) eine integrierte Umgestaltung des Straßenraums vorgeschlagen. Diese soll insbesondere die Verkehrssicherheit, Straßenraumqualität, die Anzahl von Querungsmöglichkeiten / Querungen sowie den Lärmschutz erhöhen. Für den westlich des Plangebietes liegenden Knotenpunkt Leuschnerstraße/Credéstraße ist eine Neuregelung geplant.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.423 m² und befindet sich zwischen Frankfurter Straße und Gewerbenutzungen entlang der Bahntrasse Hauptbahnhof - Industriepark im Süden der Kernstadt von Kassel.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet umfasst ein 3-geschossiges Wohngebäude (Hs.-Nr. 213, mit Walmdach) an der Frankfurter Straße, in dessen Erdgeschoss ein Lidl-Discountmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche (Flachdach, mit angedeutetem Satteldach) integriert ist (Hs.-Nr. 215), sowie ein 1-geschossiges Wohnhaus (Hs.-Nr. 217, mit Satteldach) im rückwärtigen Bereich. Nördlich der Bebauung befindet sich ein Parkplatz mit insgesamt 85 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt (unmittelbar nördlich der Bebauung) von der Frankfurter Straße aus, über die auch die Anlieferung des Lidl-Marktes erfolgt.

Das Wohnhaus Nr. 217 verfügt über private Freiflächen (östlich), die von den Flächen des Discountmarktes bzw. der Parkplatznutzung durch eine hohe Hecke abgegrenzt sind.

Die Parkplatzfläche ist durch Baumstandorte gegliedert, weitere Baumbestand befindet sich an den Rändern des Geltungsbereichs.



Blick auf den LIDL-Parkplatz



Vorhandenes LIDL-Gebäude



Ecke Frankfurter Str. / Credestraße

ENTWURF

(Fotos: ANP Kassel)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen geprägt.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich an der Frankfurter Straße 209 und 211 Einrichtungen des Ludwig-Noll-Vereins für psychosoziale Hilfe e.V. In dem 3-geschossigen Baukörper sind neben einer Tagesstätte vor allem Büroräume untergebracht.

Entlang der Frankfurter Straße in Richtung Norden folgen danach ein Gebäude des Caritasverbandes Nordhessen-Kassel e.V. („Wir Jungen Alten“, Hs.-Nr. 207), eine Autolackiererei (Hs.-Nr. 205), Büroräume einer Taxizentrale sowie eine kleine Kfz-Werkstatt (Hs.-Nr. 203).

Östlich des Geltungsbereichs, etwa 5 m tiefer gelegen, befindet sich gewerblich genutzte Fläche des Betriebes Lange GmbH & Co. KG (im Norden) sowie das Ausstellungsgebäude der Firma Möbel und Küchen Schaumann (im Süden).

Direkt im Süden grenzen Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude an (KiK, China-Imbiss).

Das Plangebiet und seine unmittelbare südliche und nördliche Nachbarbebauung kann insgesamt als Mischgebiet eingestuft werden.

Westlich der Frankfurter Straße und südlich der Credéstraße befinden sich ebenfalls gemischte Strukturen aus Einkaufsstätten (u.a. DEZ-Einkaufszentrum) und Wohn- und Geschäftshäusern.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Frankfurter Straße. Die Frankfurter Straße ist eine der wichtigen Hauptverkehrsstraßen Kassels und führt im Norden zur Innenstadt und im Süden Richtung Bundesautobahn (BAB) 49, Anschlussstelle Niederrhede. Die städtische Radroute verläuft südöstlich abseits der Frankfurter Straße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation „Leuschner Straße“ (Trassenverlauf über die Frankfurter Straße) sowie die Bushaltestellen „Leuschner Straße/DEZ“ und „DEZ-Einkaufszentrum“ in fußläufiger Entfernung (ca. 150 m) zum Planareal gegeben. Dort fahren mehrere Bus- und Tramlinien und bieten im Viertel- bzw. Halbstundentakt Verbindungen z.B. in die Innenstadt, zum Bahnhof oder nach Vellmar oder Baunatal. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als sehr gut zu bewerten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Frankfurter Straße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. In der Frankfurter Str. liegt ein Mischwasserkanal.

Der Geltungsbereich ist nicht an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel angeschlossen.

5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

– zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Mai 2017) –

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von unterschiedlich mächtigen Lößlehm-Ablagerungen über einem Untergrund aus Tertiärsedimenten und Mittlerem Buntsandstein. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend Parabraunerden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert wurden. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb nicht möglich.

Wie aus dem Bestandsplan (Seite 15) ersichtlich ist, sind gegenwärtig 66 % der Gesamtfläche versiegelt oder teilversiegelt, 34 % sind Vegetationsflächen.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	6.423 m²	100 %
Überbaute Flächen	1.575 m ²	25 %
davon mit Dachbegründung	517 m ²	
Versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen	2.651 m ²	41 %
Vegetationsflächen	2.197 m ²	34 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Die bei Untergrunduntersuchungen im Zuge des Neubaus des derzeitigen Lidl-Marktes (1999) festgestellten kleinräumigen Schadstoffbelastungen wurden damals entfernt oder vom Gutachter als nicht umweltgefährdend eingestuft. Es erfolgte der Hinweis, dass bei zukünftigen Erdarbeiten im Bereich des jetzigen Bestandgebäudes mit PAK-belastetem Bodenmaterial zu rechnen ist, das dann entsprechend entsorgt werden muss. Ein Bodeneingriff in diesem Bereich ist jedoch nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach §4 (2) BauGB kam vom RP Kassel Abteilung Umwelt und Artenschutz der Hinweis, dass im aktuellen Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen im Planungsraum zwei Altstandorte erfasst sind (Status Adresse/Lage überprüft). Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 des RP Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgebliches Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Alle zusammenhängenden, ausdauernden Vegetationsflächen haben eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan (siehe Seite 15) und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig 66 % der Fläche versiegelt. Die potenzielle Versickerungs- oder Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist hier aufgehoben. 34 % des Geltungsbereichs bestehen aus wasserdurchlässigen sowie versickerungs- und speicherfähigen Vegetationsflächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Äußere Schutzzone B2, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1: 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Klima

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmeteorologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das überwiegende Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen dem „Überwärmungsgebiet 1“ zu. Diese Kategorie umfasst „Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen“.

Eine Flächennutzungsänderung/bauliche Verdichtung ist bei Berücksichtigung verschiedener Vorgaben möglich. Die Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft sind zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets bestehen gegenwärtig 34 % der Gesamtfläche aus Vegetationsflächen, die kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Für die überbauten, versiegelten oder vegetationslosen Flächen ist an heißen Sommertagen von einer Tendenz zur Überwärmung auszugehen.

Bewertung

Ausgehend von den sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die Vegetationsflächen werden als mittelwertig eingestuft.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung im März 2017 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan (S. 15) dargestellt.

Vegetation

Das Plangebiet lässt sich bezogen auf die Vegetationsstruktur in zwei wesentliche Bereiche einteilen:

- Parkplatzbereich/randliche Grünflächen
- Privater Gartenbereich Wohngebäude

Der große Kundenparkplatz ist durch ein Raster etwa 20-jähriger Laubbäume gegliedert und randlich eingefasst. Die Bäume sind im Bestandsplan dargestellt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 15 und 20 cm. Untergeordnet kommen Kugelrobinien vor. Einzelne Bäume haben bereits einen Stammumfang über 80 cm und unterliegen damit der Baumschutz-Satzung der Stadt Kassel (Stand Juni 2018 sind es 15 Bäume).

Entlang der Außenränder des Parkplatzes ist ein Streifen wechselnder Breite mit etwa 1,5 m hohen Ziersträuchern bewachsen (Deutzie, Kolkwitzie, Heckenkirsche, u.a.). Die schmalen, die befestigten Flächen des Parkplatzes gliedernden Streifen und weitere kleinere Restflächen entlang von Gebäuden und Grundstücksgrenzen sind mit geschnittenen Laubhecken oder zum Teil auch niedrigen Ziergehölzen bepflanzt.

Kleine, von Wildsträuchern (Hasel, Hartriegel, Weißdorn, u.a.) bewachsene Flächen finden sich an der Südostseite des Parkplatzes und ebenfalls in der südöstlichen Ecke des Gartengrundstücks.

Zum privaten Gartenbereich lassen sich folgende Aussagen treffen: Die offenbar seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte und gepflegte Gartenfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets ist vollständig von einem Vegetationsbestand bewachsen, der als Extensiv-Rasen anzusprechen ist. Ähnliche wiesenartige Bestände sind vereinzelt als schmale Streifen entlang von Gebäuden vorhanden (s. Bestandsplan).

Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung

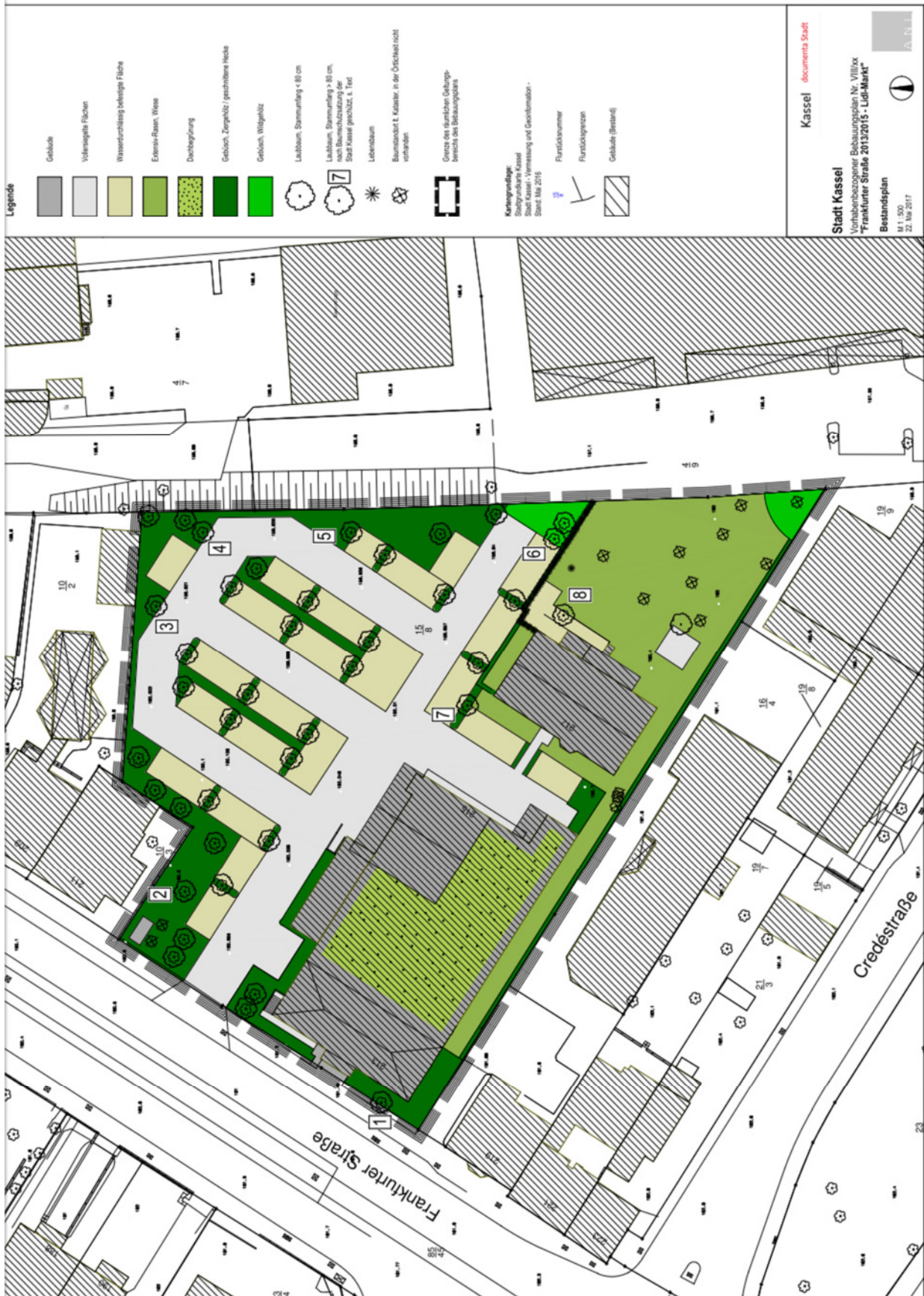
Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Lage und Struktur des Gebiets, sowie des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Störungen durch den Verkehr, ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten und störungstoleranten Tierarten, wie Vogelarten der durchgrünten Siedlungsbereiche (z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise, Star, Hausrotschwanz), vorkommen.

Im Gebiet sind keine Bäume mit Bruthöhlen vorhanden. Das vorhandene und zum Abbruch vorgesehene Wohngebäude weist überwiegend glatte, geschlossene Fassaden auf. Es sind keine Hinweise erkennbar, dass kleinste vorhandene Ritzen an Dachanschlüssen von Vogelarten als Unterschlupf oder Brutstätten genutzt werden.

Im Gebiet sind keine Strukturen vorhanden, die Fledermausarten, Amphibien und Reptilien oder der Haselmaus als Unterschlupf oder Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Vorkommen dieser Tierarten sind deshalb im Gebiet nicht zu erwarten.

ENTWURF



Bestandsplan (März 2017, ohne Maßstab)

Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten oder eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes.

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Bewertung

Vor dem Hintergrund der gegenwärtig vorhandenen Strukturen und Nutzungsarten ist das Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten oder befestigten Flächen haben vor allem als Pflanzenstandort eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die überwiegend kleinen und schmalen, mit Ziergehölzen bewachsenen Flächen in den Randbereichen des Gebiets oder innerhalb der Parkplätze haben eine eher geringe Wertigkeit.
- Die seit einigen Jahren extensiv gepflegten Rasen- und Wiesenflächen sowie die von Wildgehölzen bestandenen Flächen am östlichen Rand haben eine mittlere Wertigkeit.

Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Als Privatgrundstück ist der Bereich des Plangebiets nur eingeschränkt öffentlich zugänglich. Die großen Parkplatzflächen sind für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung, die privaten Gartenflächen dienen den Bewohnern als Freiraum.

Stadtbild

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch stark wechselnde Bau- und Nutzungsstrukturen bei insgesamt höheren Anteilen baulich genutzter Flächen bestimmt. Vegetationsflächen haben oft den Charakter von durch andere funktionale Anforderungen bestimmten Restflächen. Eine gewisse ortsbildprägende Bedeutung kommt den - teilweise bereits außerhalb der Plangebietsgrenze liegenden - höheren Gehölzbeständen entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie den Bäumen im Bereich des Parkplatzes zu.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Im Hinblick auf das Thema Lufthygiene und Lärm sind zwei Aspekte zu berücksichtigen:

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

An seinem westlichen Rand wird das Plangebiet von der Frankfurter Straße begrenzt. Der Kreuzungsbereich mit der Credéstraße und Leuschnerstraße ist ein stark frequentierter Knotenpunkt. Von dem starken Verkehr auf dieser Straße gehen entsprechende Geräusch- und Schadstoffemissionen aus.

Der im rückwärtigen Teil des Plangebiets vorhandene Parkplatz des Lebensmittel-Discounters dient auch als Anlieferzone. Hier ist mit PKW- und LKW-Bewegungen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zu rechnen.

Aufgrund der Vorbelastung durch Lärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. (Genauere Erläuterungen unter 6.2 Lärmgutachten)

6 Vorhaben

6.1 Vorhabenplanung



Planung: Glinicke Dienstleistungs GmbH

Die Vorhabenplanung sieht die Erweiterung des bestehenden Lidl-Discountmarktes von bisher 800 m² auf zukünftig 1.265 m² Verkaufsfläche vor. Dafür wird der eingeschossige Baukörper in Richtung Osten erweitert. Das bestehende Wohnhaus im östlichen Plangebiet muss daher abgebrochen werden. Die Stellplatzanlage wird auf den nicht überbauten Flächen erweitert bzw. neu geordnet. Insgesamt werden nach Erweiterung 76 Stellplätze vorhanden sein.

Am Gebäude an der Frankfurter Straße, das im Erdgeschoss Teil der Einzelhandelsnutzung ist und im Obergeschoss Wohnungen umfasst, sind keine Veränderungen geplant. Auch wird die Parkplatzanlage in seinen wesentlichen Bereichen beibehalten und lediglich nach Südosten hin erweitert. Auch der bestehende Werbepylon bleibt erhalten.

Weitere Einzelheiten zum Vorhaben können dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau, Erweiterung und Modernisierung des LIDL-Marktes an der Frankfurter Straße“ vom 22. Februar 2019 entnommen werden.

6.2 Schallgutachten

Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation wurde begleitend zur Planung und dem Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durch ein Gutachterbüro erstellt.

In der schalltechnischen Untersuchung (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 23. März 2017) wurden die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen (Straße, Bahn) sowie der

ENTWURF

benachbarten Gewerbebetriebe ermittelt und bewertet. Zudem wurde untersucht, wie sich die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes auf das Umfeld auswirkt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammenfassend wiedergegeben.

Das Plangebiet und dessen Umfeld werden aufgrund der vorhandenen Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung insgesamt als Mischgebiet eingestuft.

Beurteilungsgrundlagen

Für die Planung liefert die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für die jeweiligen Gebietskategorien Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Die Orientierungswerte liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags bzw. 50/45 dB(A) nachts (der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm, der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm).

Für den Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgeblich, die für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts liegen.

Immissionsorte

Als Immissionsorte (I-Orte) wurden Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs (Nord- und Ostfassade des Gebäudes Frankfurter Straße 233, I-Ort 001, 002, 003 und 004) sowie außerhalb des Geltungsbereichs (Südfassade Frankfurter Straße 211, I-Ort 005, 006, Südfassade Frankfurter Straße 209, I-Ort 009, Ostfassade Frankfurter Straße 2019, I-Ort 008 und Nordfassade Credéstraße 5 (I-Ort 007) gewählt.

SchallemissionenGewerbe

Als gewerbliche Schallemissionen werden die Parkbewegungen auf dem Kundenparkplatz (mit Pkw, zwischen 6 und 22 Uhr), der Einkaufswagenstellplatz, die Warenanlieferung (mit Lkw, zwischen 6 und 22 Uhr) inkl. Entladung sowie die Geräusche von Lüftung/Kühlaggregaten des Marktes betrachtet.

Als Vorbelastung werden die Stellplätze des östlich benachbarten Möbelmarktes (Möbel Schaumann) und die südöstlich gelegenen Stellplätze des TEDI-Marktes berücksichtigt.

Verkehr

Als Lärmquellen wurde folgende Verkehrswege berücksichtigt: Frankfurter Straße, Leuschnerstraße, Credéstraße, Bahnstrecke 3901 (Kassel-Wilhelmshöhe – Kassel-Waldau) und die Straßenbahnlinien 5 und 6.

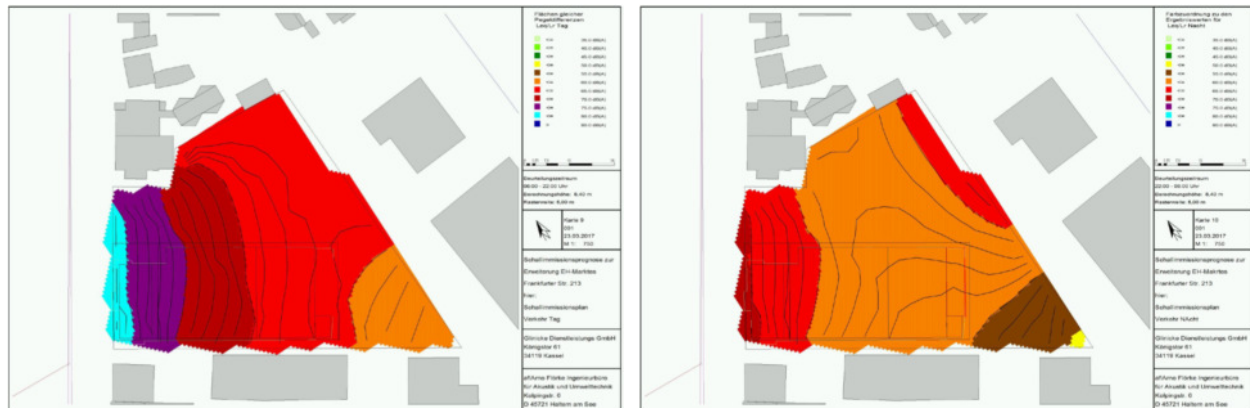
SchallimmissionenGewerbe

An allen Immissionsorten liegt der Immissionspegel unter den Richtwerten der TA-Lärm, die Unterschreitung beträgt tags mindestens 0,7 dB (A) tags und 1,7 dB (A) nachts.

Verkehr

An den Fassaden zur Frankfurter Straße ergeben sich Beurteilungspegel von 76 bis 78 dB(A) tags und 65 bis 67 dB(A) nachts, an den straßenabgewandten Fassaden wurden Beurteilungspegel von 52 bis 57 dB(A) tags und 50 bis 53 dB(A) nachts.

Damit werden straßenseitig die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 18 dB und nachts um bis zu 22 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden kommt es am Tag zu keinen Überschreitungen, und nachts zu Überschreitungen von bis zu 8 dB.

ENTWURF

Schallimmissionen Verkehr Tag (links) und Nacht (rechts) (Quelle: afi, Schallgutachten zur Erweiterung des Lidl-Marktes an der Frankfurter Straße 213 in Kassel)

Ergebnisse

Durch Gewerbelärm kommt es zu keinen Konflikten, die Richtwerte für Mischgebiete werden eingehalten.

Durch den Verkehrslärm kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Die betroffenen Wohnungen liegen jedoch in einem Bestandsgebäude, das schon heute von dieser Lärmbelastung betroffen ist. Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Ausgangssituation.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese betreffen neben dem Schalldämmmaß der Außenbauteile auch die Berücksichtigung von schalldämmten Lüftungseinrichtungen sowie die Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite.

Die entsprechenden Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind bei baugenehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Um-, Aus- und Neubauten gemäß Bauordnung zu berücksichtigen.

7 Inhalte des Bebauungsplans**7.1 Bedingte Festsetzungen**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechend sind in seinem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger (hier: Vorhabenträgerin Esther Pavel) im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines Baugebietes gem. BauNVO verzichtet und eine konkrete Definition der zulässigen Nutzungen/Vorhaben entsprechend der vorliegenden Planung vorgenommen.

Im Gebiet „Lebensmittelmarkt/Wohnen“ sind entsprechend der Vorhabenplanung folgende Nutzungen, differenziert nach Erd- und Obergeschoss, zulässig:

Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.265 m² zulässig. In den Obergeschossen sind neben Wohnnutzung auch Büro, Praxen und Verwaltung zulässig.

ENTWURF

Die Festsetzung berücksichtigt einerseits die Bestandssituation und aktuelle Planung der Vorhabenträgerin, lässt jedoch im Obergeschoss des Baukörpers an der Frankfurter Straße auch die Umnutzung von Wohnungen zu weniger sensiblen Nutzungen zu, um der Lärmsituation an der stark befahrenen Straße ggf. Rechnung tragen zu können.

Erläuterung zur Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die mit Waren belegten Flächen sowie die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen wie Kundengänge, Thekenbereiche, Kassenzone und Kassenvorzone, Windfang, Leergutautomaten. Ausgenommen sind dem Kunden nicht zugängliche Bereiche (Lager, Sozialräume) sowie Kunden-WC und Parkierungsfläche, sofern sie als solche genutzt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Nahversorgungsfunktion sichergestellt und es ist eine zukunftsfähige Entwicklung des Bestands möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) sowie der Geschossfläche (GF) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe bestimmt.

Grundfläche

Die Grundfläche wird auf max. 2000 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen für Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Zufahrten, Anlieferung, Fußwege und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, um die Realisierung der für die Einzelhandelsfläche erforderlichen Stellplatzanlage einschl. Anlieferung zu ermöglichen.

Geschossfläche

Die Geschossfläche wird auf max. 2500 m² festgesetzt und berücksichtigt damit eine Mehrgeschossigkeit in Teilbereichen.

Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe

Für den Baukörper an der Frankfurter Straße wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entsprechend des Bestandes und der Vorhabenplanung mit drei festgesetzt. Der rückwärtig anschließende Baukörper mit der Einzelhandelsnutzung umfasst maximal ein Vollgeschoss. Dies wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 168,00 m ü NN ergänzt. Bei der festgesetzten Höhe von 168,00 m ü NN sind die geplanten Dachformen, Pultdach auf dem Erweiterungsteil und Flachdach mit Dachbegrünung auf dem Bestandsteil, möglich.

Durch die Festsetzungen wird eine verträgliche Höhe der Baukörper – orientiert an der Nachbarbebauung – gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten und Fußwege sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit entsprechend der Vorhabenplanung angeordnet werden.

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage für die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm ist die vorliegende schalltechnische Untersuchung (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 23. März 2017). Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet sensible Wohnnutzung nur möglich ist, sofern bauliche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der städtebaulichen (Bestands-)Situation aus.

In der Planzeichnung sind die ermittelten Lärmpegelbereiche gekennzeichnet (LPB II bis LPB VII). In den LBP III bis VII ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Die

Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die in den Textfestsetzungen aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen der DIN 4109 (2016-07) Teil 1 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin, sowie DIN 4109 (2016-07) Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einhalten.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen V bis VII sind für alle Aufenthaltsräume und ähnliches schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

In allen Lärmpegelbereichen sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

In den Lärmpegelbereichen VI und VII muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen VI und VII an der Frankfurter Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Frankfurter Straße besteht. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109 (2016-07).

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Da sich das Plangebiet gemäß Klimafunktionskarte in einem Überwärmungsgebiet befindet, ist die Schaffung bzw. der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Dies wird insbesondere durch folgende Festsetzungen verfolgt:

- Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Standortabweichungen sind zulässig, sofern die Anzahl der Bäume und die allgemeine Struktur der Anordnung der bisherigen entsprechen. Die vorhandene mit Wildgehölzen bewachsene Fläche ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (mindestens 20 % der Grundstücksfläche) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbäume, Dachbegrünung) wird eine angemessene Durchgrünung, die sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswert ist, erreicht.
- Zur Durchgrünung des Grundstücks und zur Verbesserung des Mikroklimas wird festgesetzt, dass je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Aufgrund der Baumschutzsatzung zu erhaltende Bäume sowie und Bäume, die gem. Stellplatzsatzung zu pflanzen sind können nicht angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Außerdem ist Fassadenbegrünung für die südwestexponierte Fassade festgesetzt.
- Zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses sind Stellplätze so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann (wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Pflaster), sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen.
- Der in der Südspitze vorhandene Bereich mit Wildgehölzen ist zu erhalten und wird noch erweitert als vollständig von heimischen Sträuchern bewachsene Fläche.

Die Festsetzungen zu Freiflächen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, zur Gestaltung von Stellplätzen und Freiflächen sowie zur Pflanzung von Einzelbäumen hat zum einen gestalterische Aspekte. Zum anderen bieten die entstehenden Grünstrukturen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von

Oberflächenwasser. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind.

Werbeanlagen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Erhalt des bestehenden Werbepylons an der Frankfurter Straße vorgesehen, dieser ragt teilweise in den Bürgersteigbereich der Frankfurter Straße (außerhalb des Plangebiets).

An der Nordostfassade (zum Parkplatz) sind Werbeflächen von insgesamt max. 40 m² vorgesehen. Diese umfassen Schilder mit dem Lidl-Logo und Werbetafeln.

Um überdimensionierte und unangemessene Werbeanlagen zu verhindern, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen formuliert worden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und nur im Erdgeschossbereich an der Nordwestfassade und der Nordostfassade. Die Größe eines Werbepylon ist in Fläche und Höhe begrenzt. Anlagen mit grellem, wechselnden oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zu den Öffnungszeiten zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

7.6 Hinweise

Die zu beachtenden kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Für das Gebiet wird eine GR von 2.000 m² festgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Fläche überbaut wird. Von den Dachflächen dieser Grundflächen sind mindest. 790 m² begrünt.
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Es wird angenommen dass die Fläche der zulässigen Überschreitung zu einem Drittel wasserdurchlässig befestigt und zu zwei Dritteln voll versiegelt wird.
- Mindestens 20 % der Fläche des Gebiets sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Es wird angenommen, dass diese überwiegend mit Ziergehölzen bepflanzt werden.
- Eine Teilfläche im südöstlichen Randbereich wird als Fläche "mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hier vorhandene Wildgehölze sind zu erhalten und zu ergänzen.
- Weiter wird angenommen, dass die der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterliegenden sowie mindestens weitere 12 Bestandsbäume erhalten werden und insgesamt ein Baumbestand von mindestens 30 Laubbäumen erhalten bzw. durch Ergänzungspflanzungen angelegt wird.
- Die südexponierte Fassade des LIDL-Marktes ist zu begrünen.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in Tabelle 3 dargestellte Zustand:

	Bestand			Planung		
Gesamtfläche	6423 m²		100 %	6423 m²		100%
Gebäudeflächen	1583 m²		25 %	2000 m²		31 %
davon mit Dachbegrünung	517 m ²	8 %		790 m ²	12 %	
Vollversiegelte Flächen	1677 m²		26 %	2100 m²		33 %
Summe überbaute und versiegelte Flächen	3260 m ²	51 %		4100 m ²	64 %	
Wasserdurchlässig befestigte Flächen	1029 m²		16 %	1038 m²		16 %
Summe überbaute und versiegelte und befestigter Flächen	4289 m ²	67 %		5138 m ²	80 %	
Extensiv-Rasen, Wiese	1034 m²		16 %			
Gebüsch, Ziergehölze, geschnittene Hecke	1007 m²		16 %	1090 m²		17 %
Gebüsch, Wildgehölze	93 m²		1 %	195 m²		3 %
Summe Vegetationsflächen (ohne Dachbegrünung)	2134 m ²	33 %		1285 m ²	20 %	
Vegetationsflächen mit Dachbegrünung	2651 m ²	41 %		2085 m ²	28 %	

Tabelle 3: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

8.1 Boden, Wasser

Als Folge der Planung wird sich im Plangebiet der Anteil an überbauten, versiegelten oder wasserdurchlässig befestigten Flächen von bisher 67 % auf künftig 80 %, absolut um 849 m², erhöhen. Betroffen sind unterschiedliche Vegetationsflächen mit Böden von überwiegend mittleren Wertigkeiten. Ein Teilausgleich für die Flächenverluste ergibt sich durch die Herstellung begrünter Dachflächen (Zunahme absolut 273 m²), die einen Teil der Funktionen bisheriger Bodenflächen übernehmen können. Der Eingriffsminderung dient auch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen.

8.2 Lokalklima

Mit der Realisierung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen, kleinklimatisch relevanten Vegetationsflächen im Plangebiet um 849 m² verringern. Als Beitrag zur Eingriffsminderung werden auf einem Bestandsgebäude weitere 273 m² Dachfläche begrünt. Ebenso tragen die im Bereich der Stellplätze zu erhaltenden bzw. auch neu zu pflanzenden Bäume und die Begrünung der großen südexponierten Fassade des bestehenden und auch des neu zu errichtenden Gebäudes zu einem gewissen kleinklimatischen Ausgleich bei. Insgesamt muss jedoch von gewissen nachteiligen Wirkungen auf das Kleinklima ausgegangen werden:

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich ist, wird sich der Anteil der bodengebundenen Vegetationsflächen im Plangebiet von bisher 33 % auf 20 %, absolut um 849 m², verringern. Betroffen von den Verlusten sind absehbar vor allem seit mehreren Jahren extensiv gepflegte Rasenflächen sowie von Ziergehölzen bewachsene Flächen. Ein Teilausgleich für die Verluste ergibt sich aus einer Zunahme an begrünten Dachflächen sowie einer Erweiterung eines Gebüsches aus Wildgehölzen.

Innerhalb des Plangebiets kommen nur allgemein verbreitete Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungsgäste vor. An dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude konnten keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten festgestellt werden. Aus dem Abbruch des Gebäudes ergeben sich somit keine Verluste von Fortpflanzungsstätten, ebenso ist ein Tatbestand der Tötung von Tieren nicht zu befürchten.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung vorhandener Bäume und anderer Gehölze ist ein Verlust von Nistmöglichkeiten / Fortpflanzungsstätten frei brütender Vogelarten nicht auszuschließen. Da es sich bei den vorkommenden Arten aber um allgemein verbreitete und häufig vorkommende Arten handelt und innerhalb und im Umfeld des Gebiets weitere vergleichbare Gehölzstrukturen vorkommen, ist nicht anzunehmen, dass sich ein begrenzter Verlust nachteilig auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten auswirken wird. Eine Tötung der Brutvögel kann ausgeschlossen werden, indem eine Entfernung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird und diese unmittelbar vor

Beginn der Gehölzarbeiten auf Brut- oder Ruhestätten überprüft wird. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Beachtung dieser Regelung sind nachteilige Wirkungen auf die Artengruppe Vögel nicht zu erwarten. Nachteilige Wirkungen der Planung auf die anzunehmende Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse als Teil ihrer Jagdreviere sind nicht zu erwarten. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind im Gebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

Weitere geschützte Tierarten kommen im Plangebiet nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten zeitlichen Regelung zur Beseitigung von Gehölzen sind Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen als Folge der Planung nicht zu erwarten.

8.4 Stadtbild

Mit der Umsetzung der Planung werden der vorhandene Einkaufsmarkt und der zugehörige Kundenparkplatz im hinteren Bereich teilweise verlagert/erweitert. Der das Erscheinungsbild des Parkplatzes mit bestimmende Baumbestand wird zum größten Teil erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt. Auf den bereits außerhalb des Geltungsbereichs entlang der östlichen Grenze vorhandenen und das Erscheinungsbild des Gebiets deutlich prägenden Baumbestand hat die Planung keine nachteiligen Wirkungen. Im Hinblick auf das Stadtbild sind somit aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Gemäß Schallgutachten des Ingenieurbüros „afi, Arno Flörke“ (2017) werden zur Gewährleistung gesunder Wohn-, und Arbeitsverhältnisse abgestuft nach Teilbereichen und Nutzungsarten Regelungen für gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.6 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. VIII / 20 "LIDL Frankfurter Straße" der Stadt Kassel wird die Erweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes planerisch vorbereitet. Das Gebiet ist Teil größerer zusammenhängender Siedlungsflächen sehr gemischter Struktur und insgesamt eher dichter bebaut. Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird bereits bisher von einem Lidl-Markt mit zugehörigen Kundenparkplätzen eingenommen. Ein Teil des bestehenden Marktes ist mit Dachbegrünung versehen. Im Bereich der Freiflächen sind im Gesamtgebiet 39 Laubbäume vorhanden von denen einige der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterliegen. Im rückwärtigen Bereich ist ein leerstehendes Wohngebäude mit einer größeren Gartenfläche vorhanden. Die geplante Erweiterung des Marktes sowie die Anlage von Parkplätzen sollen vor allem in diesem Bereich erfolgen.

Als Folge der Planung wird sich der Anteil an überbauten oder versiegelten Flächen im Gebiet erhöhen und entsprechend der Anteil an Vegetationsflächen verringern. Der Minderung und dem Teilausgleich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen die Erweiterung der Dachbegrünung, die Erweiterung eines kleinen Wildgehölz-Bestandes, die Sicherung vorhandener Bäume, die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksgröße sowie die Begrünung südexponierter Gebäudedefassaden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen, der die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin regelt.

11 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Sicherung der Nahversorgung/Innenentwicklung
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Erweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes ermöglicht, damit wird die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegende Wohn- und Gewerbenutzung gesichert. Außerdem wird eine vorhandene Wohn- und Büronutzung gesichert.

Im Geltungsbereich besteht eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Schienenlärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden an den straßenseitigen Fassaden für den Tag- als auch den Nachtzeitraum überschritten. Diese Überschreitung spiegelt die innerstädtische, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastung insbesondere bei der Grundrissgestaltung und Nutzungsverteilung sowie den Außenbauteilen (Fenster, Fassade) berücksichtigt wird.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind nicht zu befürchten.

Mit der Planung ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Festsetzungen minimiert werden und somit vertretbar sind. Auch ohne das Bauleitplanverfahren wären gemäß § 34 BauGB Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen zulässig gewesen, insbesondere im Bereich des Gartens im Südwesten des Plangebiets.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

ENTWURF

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 13.05.2019


(Ulrich Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel,

(Mohr)