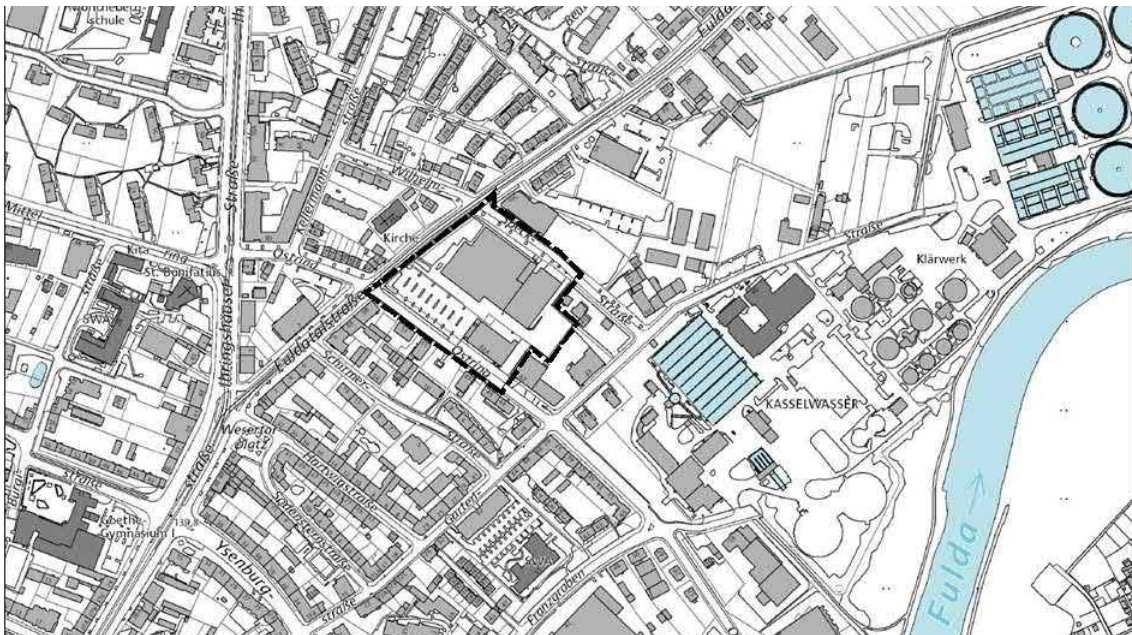


Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. VI/34

„REWE/Lidl Fuldataalstraße“

Entwurf



Übersichtsplan

Begründung

mit integriertem Umweltbericht

Kassel, September 2022

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
34112 Kassel

Bearbeitung:
Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich	4
1.3	Aktuelle Planung	6
1.4	Planverfahren	7
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Rechtsverhältnisse und Verfahren.....	9
2.1	Verhältnis zum Regionalplan.....	9
2.2	Verhältnis zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
2.3	Verhältnis zum Verkehrsentwicklungsplan	11
2.4	Verhältnis zum Lärmaktionsplan	13
2.5	Verhältnis zum Luftreinhalteplan	13
2.6	Geruchsbelastung des Klärwerkes der Stadt Kassel KASSELWASSER	16
2.7	Integriertes Klimaschutzkonzept - Klimaanalyse 2019 ZRK	16
2.8	Städtebauliches Entwicklungskonzept - nordöstliches Wesertor	17
2.9	Verhältnis zu anderen kommunalen Satzungen.....	18
2.10	Planungsrecht und Planungshistorie.....	20
2.11	Sonstige B-Plan bezogene Gutachten	23
3	Bestand	35
3.1	Stadträumliche Einbindung, Denkmalschutz.....	35
3.2	Erschließung und Verkehr	36
3.3	Technische Infrastruktur	37
3.4	Immissionen	38
3.5	Umweltbelange	38
4	Planungsziel und -konzept.....	40
4.1	Städtebau und Nutzungen	40
4.2	Verkehr.....	44
4.3	Technische Infrastruktur	45
4.4	Freiraumkonzept	45
4.5	Klimaschutz und Energieeffizienz.....	47
5	Begründung der Festsetzungen	48
5.1	Art der baulichen Nutzung	48
5.2	Maß der baulichen Nutzung	53
5.3	Anschluss an die Straßenverkehrsflächen	56
5.4	Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern.....	57
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	58
5.6	Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen.....	61
5.7	Energieversorgung Energieeffizienz	62
5.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	63
6	Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB.....	67
6.1	Darstellung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans und des Umweltschutzes	67
6.1.1	Inhalt und Ziele.....	67
6.1.2	Festsetzungen	69

6.1.3 Darstellung der für die Bebauungsplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung.....	71
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose	73
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Auswirkungen	73
6.2.2 Gesonderte umweltbezogene Untersuchungen	81
6.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	82
6.2.4 Grünordnerische Zuarbeit von Festsetzungen und Hinweisen	87
6.2.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	90
6.3 Zusätzliche Angaben.....	90
6.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	90
6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	90
6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	90
7 Bodenordnung und Kosten, Städtebaulicher Vertrag	95
8 Anlagen.....	97
8.1 Schalltechnisches Gutachten (Nr. 19163 / 1) 28.04.2021 und (Nr. 19163 / 3) zur Aufstellung des B-Planes Nr. VI / 34 „REWE / Lidl Fuldatalstraße“ in Kassel. 2022 16.09.2022	
8.2 Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich Kassel-Wesertor, Fuldatalstraße. 12/ 2018, Ergänzung 2022	
8.3 T0004381 Rev 01 zu den Geruchsimmissionen aus den Emissionen des Klärwerkes des Eigenbetriebes der Stadt Kassel KASSELWASSER und eines Reiterhofareals als Untersuchungsgrundlage für mehrere Bauleitplanverfahren im Stadtteil Wesertor (TÜV T0004381) 2022	

Inhaltlicher Teil

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die an die Fuldatalstraße unmittelbar angrenzenden Flächen zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße haben die Betreiber zweier Einzelhandelsbetriebe (REWE und Lidl) unter Ausnutzung von Synergieeffekten einen städtebaulichen Entwurf vorgelegt, der neben den erdgeschossigen Ladenflächen jeweils darüber angeordnete - das Quartier stärkende - Nutzungsergänzungen (soziale Einrichtungen Kindergarten, Betreutes Wohnen, Wohnen und Dienstleistungen) vorsieht.

Der Bereich zwischen den Gebäudekomplexen soll eine gemeinsam nutzbare Stellplatzanlage hergestellt werden. Der vorgelegte Entwurf verfolgt neben der geplanten Nutzungsmischung auch in städtebaulicher Hinsicht die im „Städtebaulichen Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“, formulierten Ziele, für die die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden sollen. Das Entwicklungskonzept wurde am 31.08.2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Verstetigung Quartierszentrum mit Nahversorgung

Mit der Neubebauung der Fläche soll zum einen, eine aus der Nutzung gefallene Teilfläche eines ehemaligen Möbelmarktes reaktiviert werden und durch einen REWE-Markt mit überlagernden Nutzungen (Kindergarten, betreutes Wohnen, Dienstleistungen) bebaut werden. Zum anderen soll auf der Fläche des bestehenden Lidl-Marktes die bauliche Nutzung verdichtet und erweitert werden und der bestandersetzende neue Lidl-Markt mit Wohnbebauung überbaut bzw. ergänzt werden.

Zielsetzung des B-Plans Nr. VI/34 ist es, die im Quartier vorhandene Nutzungsmischung stadtteilverträglich weiterzuentwickeln und auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen/hochbaulichen Konzeptes mit Lebensmittelvollsortimenter und Discounter – jeweils mit ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen (Wohnen/ soziale Einrichtungen/ Dienstleistungen) - planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldatalstraße“ umfasst eine Teilfläche des Gebietes zwischen der Fuldatalstraße im Nordwesten, der Wilhelm-Speck-Straße im Nordosten, der Gartenstraße im Südosten und dem Ostring im Südwesten.

Der ca. 16.300 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldatalstraße“ liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VI/32 für das Gebiet zwischen Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße, Gartenstraße und Schirmerstraße (Rechtskraft 13.05.1977).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VI/34 umfasst die folgenden Flurstücke aus Flur 18 der Gemarkung Kassel: 33/3 (tlw. Straßenparzelle Wilhelm-Speck-Straße), 41/9, 41/15, 41/16, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24, 43/20 (tlw. Straßenparzelle Ostring), 43/21, 55/23.



Abbildung 1: Räumliche Lage des Bebauungsplans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldatastraße“

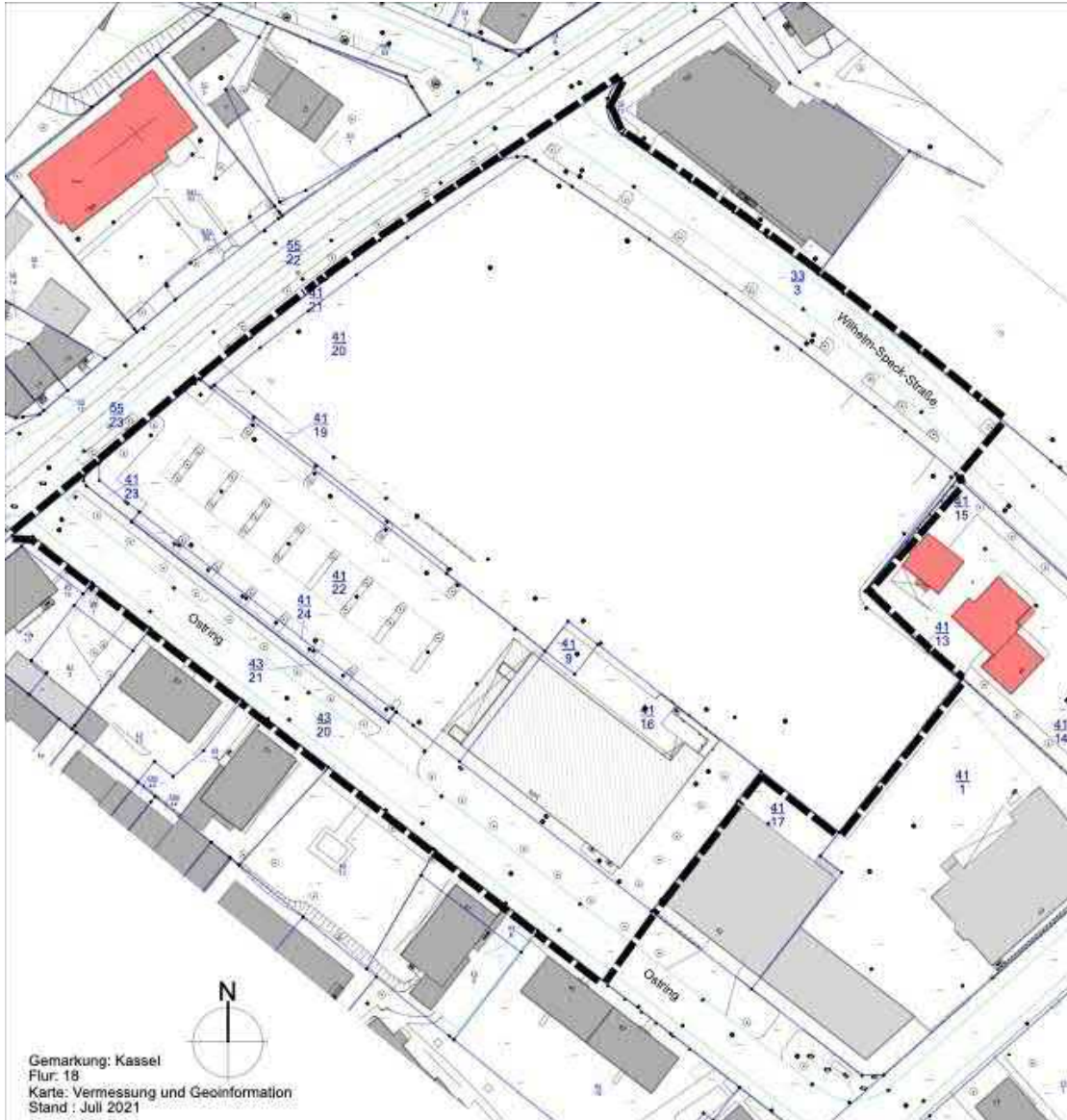


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VI / 34 „REWE / Lidl Fuldatalstraße“,

1.3 Aktuelle Planung

Das aktuelle städtebauliche Konzept, das auf der Grundlage des „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts - nordöstliches Wesertor“ entwickelt wurde, sieht die Realisierung einer mehrgeschossigen Bebauung entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen vor und definiert insbesondere über die Ausbildung der Ecksituationen an den Kreuzungen Fuldatalstraße/ Wilhelm-Speck-Straße einerseits und Fuldatalstraße/ Ostring andererseits die stadträumliche Situation.

Der Lebensmittelvollsortimenter REWE orientiert sich zur Wilhelm-Speck-Straße, der Discounter Lidl verbleibt am jetzigen Standort Ostring. Für diesen ist in Verbindung mit einem Neubau eine Verkaufsflächenvergrößerung vorgesehen.

In den drei Obergeschossen und einem weiteren Geschoss (Staffelgeschoss) als oberstem Geschoss oberhalb des REWE-Marktes sollen neben einer Kindertagesstätte (Kita) betreutes

und altengerechtes Wohnen realisiert werden. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage unter dem REWE-Markt geplant.

Die Planung des REWE-Marktes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kassel, Flur 18, Flurstück 41/20 (teilweise), 41/21 (teilweise) und Flurstück 41/15. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Fa. REWE.

Mit der Überbauung des Lidl-Marktes werden Wohnungen in verschiedenen Größen entstehen. Die Planung des Lidl-Marktes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kassel, Flur 18, Flurstück 41/20 (teilweise), 41/21 (teilweise), Flurstück 41/9, 41/16, 41/19, 41/22, 41/24 und 41/23 Flurstück 43/21 sowie Flurstück 55/23. Die Grundstücke befinden sich, mit Ausnahmen des Flurstücks 41/20, im Eigentum der Fa. Lidl. Das Flurstück 41/20 befindet sich im städtischen Eigentum hier befindet sich eine Trafostation.

Der sich durch die Blockrandbebauung bildende Innenbereich soll als, von den beiden Lebensmittelmärkten gemeinsam zu nutzende, baumbestandene Stellplatzanlage hergestellt werden.

1.4 Planverfahren

Die beiden Bebauungspläne - Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldataalstraße“ und der sich parallel im Verfahren befindende B-Plan Nr. VI/35 „Fuldataalstraße/Wilhelm-Speck-Straße“ werden im Normalverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Mit einer Trennung der beiden Verfahren kann der unterschiedlichen zeitlichen Dimension im Hinblick auf die Umsetzung der Planung Rechnung getragen werden. Bei dem hohen Konkretisierungsgrad für die beiden Einzelhandelsvorhaben ist eine zügige Schaffung von Planungsrecht mit dem B-Plan Nr. VI/34 zur Realisierung der Bauvorhaben möglich, während für die Flächen östlich der Wilhelm-Speck-Straße noch erheblicher Klärungsbedarf im Vorfeld besteht.

Die Stadt Kassel hat das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“ eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers und die planungsrechtliche Absicherung des Projekts zu gewährleisten.

Um auf lange Sicht eine Flexibilität in den Nutzungen vor allem der Obergeschosse gewährleisten zu können und damit auf sich ändernde Bedarfe/ Nachfragen reagieren zu können, wurde beim Verfahren kein vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB gewählt, sondern ein sog. Angebots-Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der allerdings um einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt wird.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Das städtebauliche Konzept und die Vorentwurfsfassung wurden in einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Wesertor und Wolfsanger-Hasenhecke am 22.05.2019 vorgestellt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sind im Normalverfahren durchzuführen.

Grundlage der frühzeitigen Beteiligung (Auslegungszeitraum 24.06.2019 bis 19.07.2019) war die Vorentwurfsfassung (Stand Juni 2019).

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Auswertung der Stellungnahmen hat insbesondere eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Thema „Lärm“ zur Folge gehabt.

Wesentliche andere Punkte, die mit den Stellungnahmen thematisiert und bei der Weiterentwicklung des Projektes beachtet wurden, waren die Festlegung der Gebietsart nach BauNVO, die Anbindungsqualität an die Fuldataalstraße (Reduzierung der Zufahrtsbreite) sowie die Behandlung der zuvor außerhalb des B-Plangebietes befindlichen Bestandsbäume in der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Normalverfahren werden auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde vom Büro Wette+Gödecke (Göttingen) durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt, der dieser Begründung als Kapitel 6 beigefügt ist.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Hinblick auf die Umsetzung zwischen der Stadt Kassel und den beiden Grundstückseigentümern und gleichzeitig auch Betreibern der Einzelhandelsunternehmen ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden, in dem neben der Übernahme der Kosten (Planung und Umsetzung) auch Regelungen zum Realisierungszeitraum und zur Umsetzung der Planung aufzunehmen sind (Kapitel 7).

Bei einem Verkauf der Liegenschaften übernimmt die Erwerberseite die im städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich geregelten Verpflichtungen.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Rechtsverhältnisse und Verfahren

2.1 Verhältnis zum Regionalplan

Planerische Konflikte des Bebauungsplans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldatastraße“ mit den Aussagen des Regionalplans (Siedlungsbereich Bestand) sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan verfolgt mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, integrierten Standortes die Ziele der Regionalplanung.

2.2 Verhältnis zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

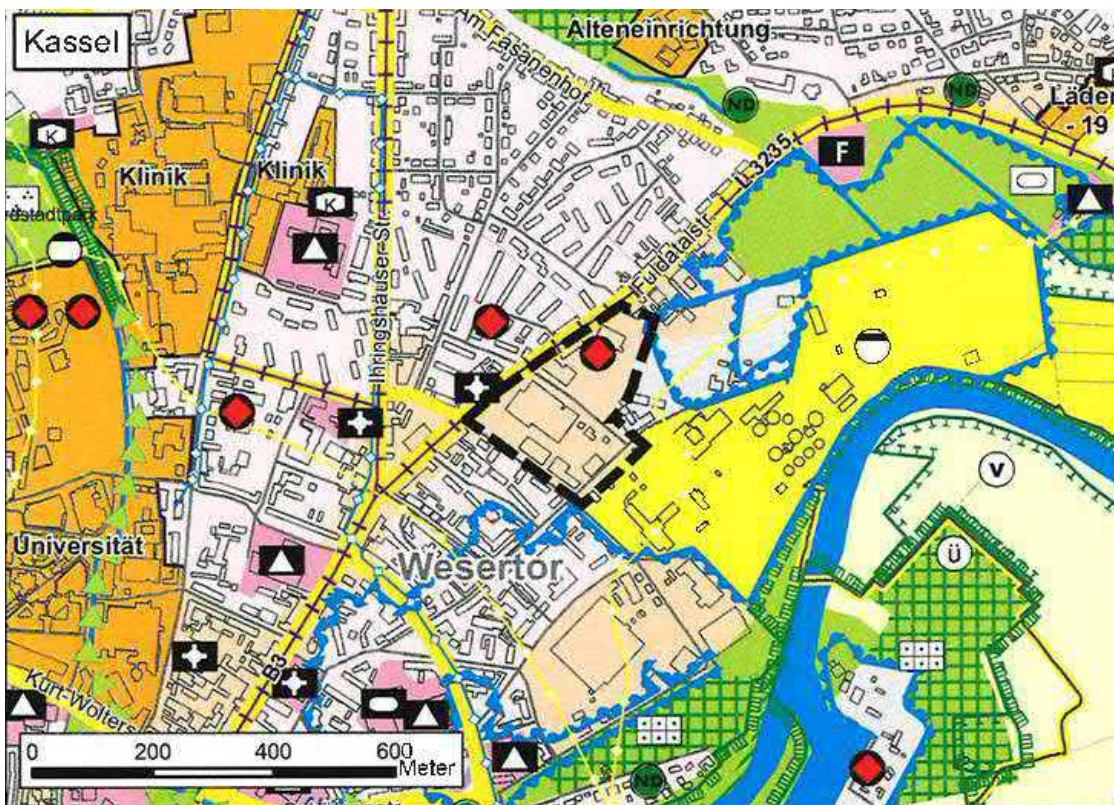


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der 56. Änderung des FNP– ohne Maßstab

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellte zu Beginn des Verfahrens die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldatastraße“ im nördlichen Teilbereich entsprechend der früheren Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt nach §1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO, im südlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche nach §1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO dar. Damit hätte der ursprüngliche Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. VI/34 entgegengestanden.

Die Neugliederung der Bauflächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. VI/34 hat daher auch die Änderung des Flächennutzungsplans durch den Zweckverband Raum Kassel (ZRK) erfordert. In diesem Zusammenhang wurden die als Sonderbaufläche mit der

Zweckbestimmung ‚Möbelmarkt‘ und die als gewerbliche Baufläche gekennzeichneten Flächen auf Antrag der Stadt Kassel in gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert. Das Regierungspräsidium Kassel hat mit Verfügung vom 01.04.2021 - Az.: RPKS – 21-61 a 1907/1-2021/1 - die von der Verbandsversammlung am 01.12.2020 beschlossene Änderung Nr. 56 des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Raum Kassel gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 23.04.2021. Damit ist die Flächennutzungsplanänderung verbindlich geworden.

Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung - abgesichert durch die Textlichen Festsetzungen und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages - kann auch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" (§ 1 (2) BauGB) angesehen werden.

Landschaftsplan

Die Abbildung 4 zeigt die im Landschaftsplan dargestellten Realnutzungen. Der Geltungsbereich ist hiernach im Bestand als Gewerbe- und Industriefläche dargestellt. Diese Flächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Wie aus Abbildung 5 ablesbar, stellt der Teilplan „Maßnahmen“ des Landschaftsplans das Plangebiet als baulich geprägte Flächen dar. Konkrete Maßnahmen werden für das Plangebiet nicht formuliert.

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden durch die Planungen keine negativen Folgen für die Entwicklung des Landschaftsraums gegenüber dem Bestand induziert.



Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan „Realnutzung“ mit Umgrenzung des Geltungsbereiches ohne Maßstab



Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan „Maßnahmen“ mit Umgrenzung des Geltungsbereiches ohne Maßstab

2.3 Verhältnis zum Verkehrsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist über die Fuldatastraße an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Fuldatastraße ist eine wichtige Verkehrsanbindung Richtung Nord-Osten für die Region. Vor diesem Hintergrund wird gemäß der Abbildung 6 von einer leichten Zunahme des Kfz-Verkehrs (+/- 500 Kfz/24 h Darstellung schwarze Linie) ausgegangen. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) waren innerhalb des Plangebietes ein Möbelhaus sowie ein Nahversorger vorhanden. Der Nahversorger wird auch weiterhin am Standort verbleiben und nach Rückbau des Möbelmarktes durch einen zweiten Nahversorger gemäß des "SEK Wesertor" - Potentialgebiet A, Teilbereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße (Planquadrat Dortmund) - ergänzt. Aus den Zielen der Reaktivierung der Brachfläche ergeben sich insofern keine signifikanten Mehrbelastungen des Verkehrssystems im Vergleich zum Bestand.

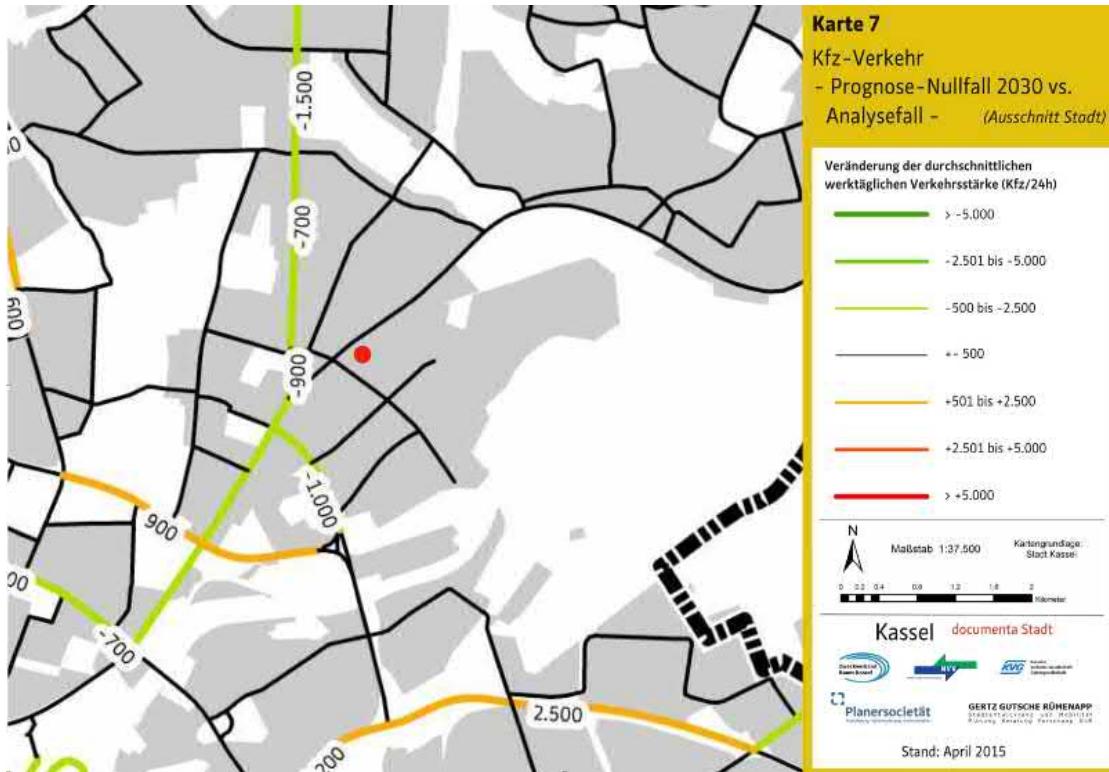


Abbildung 6: VEP-Stadt Kassel 2030 – Karte 7 – Kfz-Verkehr, Prognose - Nullfall 2030 vs. Analysefall

Wie Abbildung 7 zeigt, ergeben sich aus dem VEP 2030 keine dargestellten Maßnahmenfelder für die Fuldatastraße, die auf die vorliegenden Planungen einwirken.

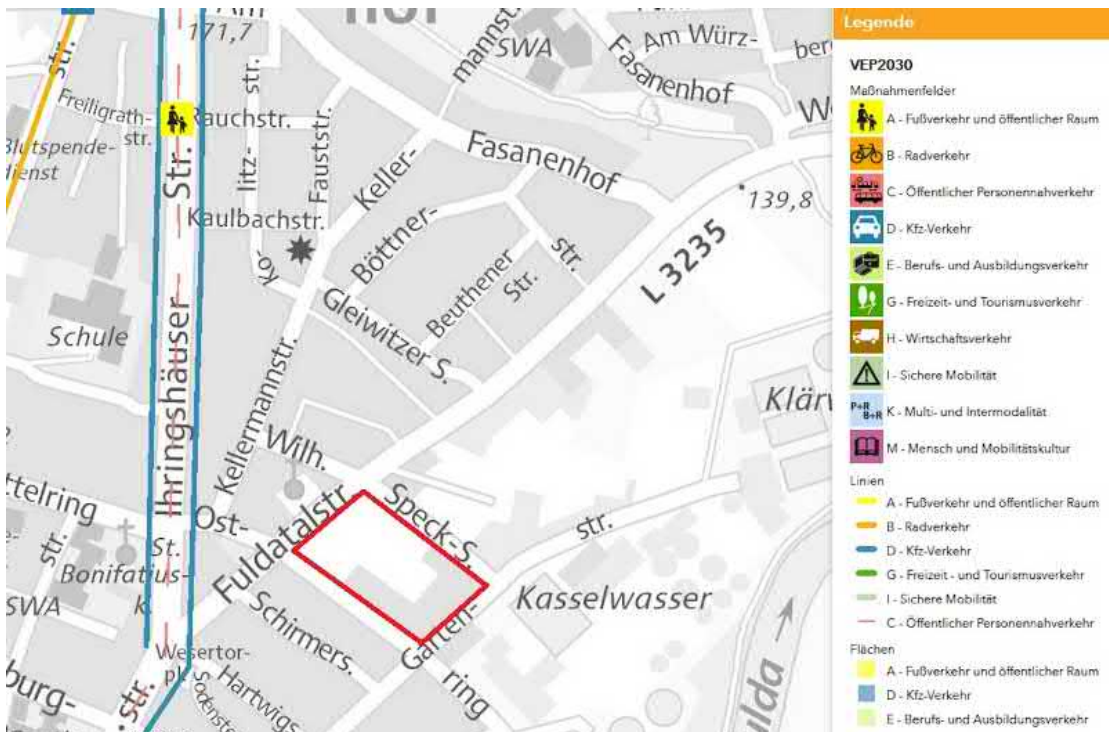


Abbildung 7: Ausschnitt interaktive Karte VEP 2030 Maßnahmenfelder (Quelle: <https://geoportal.kassel.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=d77be5324a87482f9e1a7c9a2c304e48>, Zugriff: 06.09.2021, 11:30 Uhr)

2.4 Verhältnis zum Lärmaktionsplan

Innerhalb des Lärmaktionsplans für den Ballungsraum Kassel wird der Straßenverkehrslärm mit Lärmkennziffern klassifiziert. Gemäß dem Gliederungspunkt 9.4.1 liegt die stärkste Lärmbelastung bei einer Klassifizierung in die Lärmkennziffern zwischen 500 bis 750 vor. Wie der Abbildung 8 zu entnehmen ist, wird der südliche und nördliche Bereich der Fuldatastraße im direkten Anschluss des Plangeltungsbereiches mit einer Lärmkennziffer von größer als 100 dargestellt, dies ist der geringste Kennwert. Ausgehend von den Zielen der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

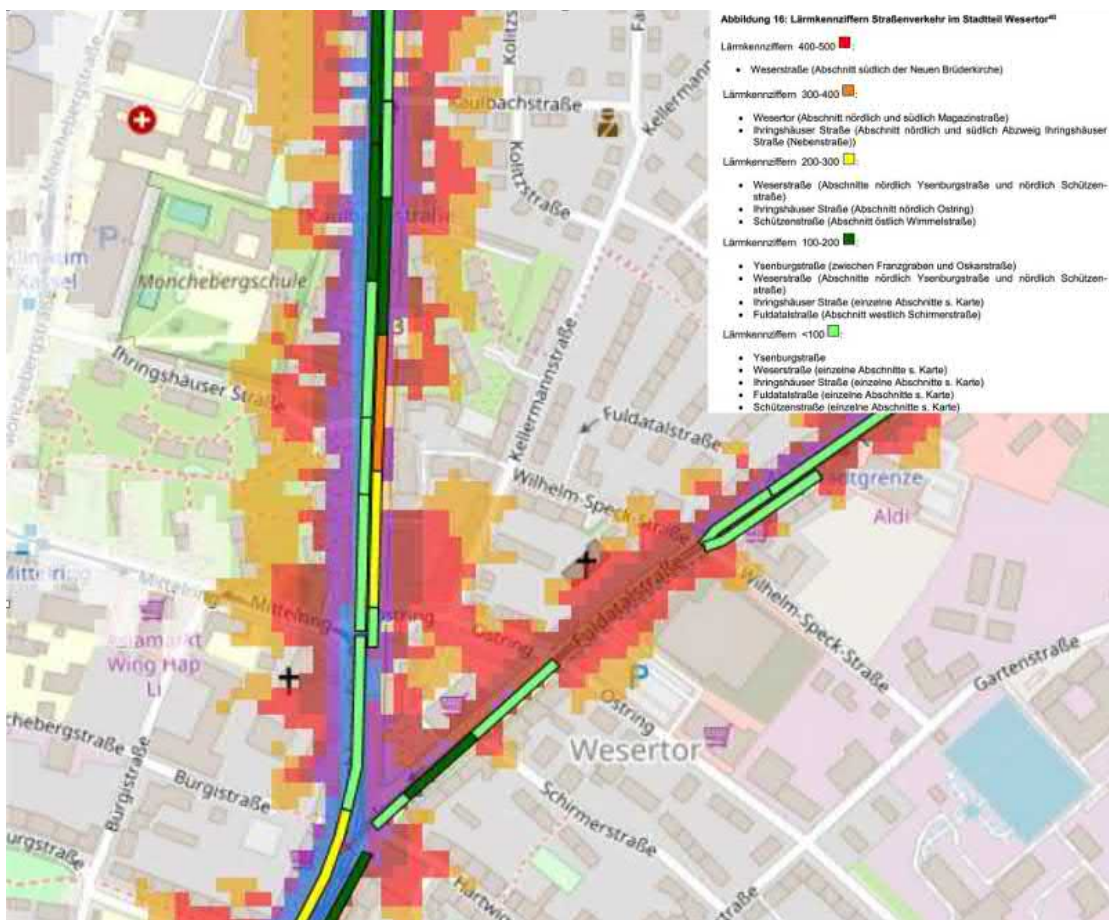


Abbildung 8: Ausschnitt Lärmkennziffern Straßenverkehr im Stadtteil Wesertor mit Umgrenzung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

2.5 Verhältnis zum Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel aus dem Jahr 2006 beurteilt die Luftqualität durch Messung, Rechnung, Vorhersage oder Schätzung anhand von unterschiedlichen Methoden und Kriterien. Der Aktionsplan beinhaltet Kartendarstellungen zur Feinstaub- und Stickstoffbelastung für den Betrachtungsraum des gesamten Stadtgebietes. Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel und wird lufthygienisch durch den Verlauf der Fulda mit ihren flankierenden Freiflächen beeinflusst. Wie aus der Abbildung 9 deutlich erkennbar ist, liegt die Feinstaubbelastung (PM₁₀) innerhalb

des Planraums im unteren Drittel des Messbereiches. Die höchsten Feinstaubbelastungen innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel befinden sich im Osten flankierend zum Verlauf der Bundesautobahn A7 sowie dem Kernstadtbereich westlich der Fuldaaue. Das Plangebiet ist insofern als nur gering bis mittel belastet zu qualifizieren.

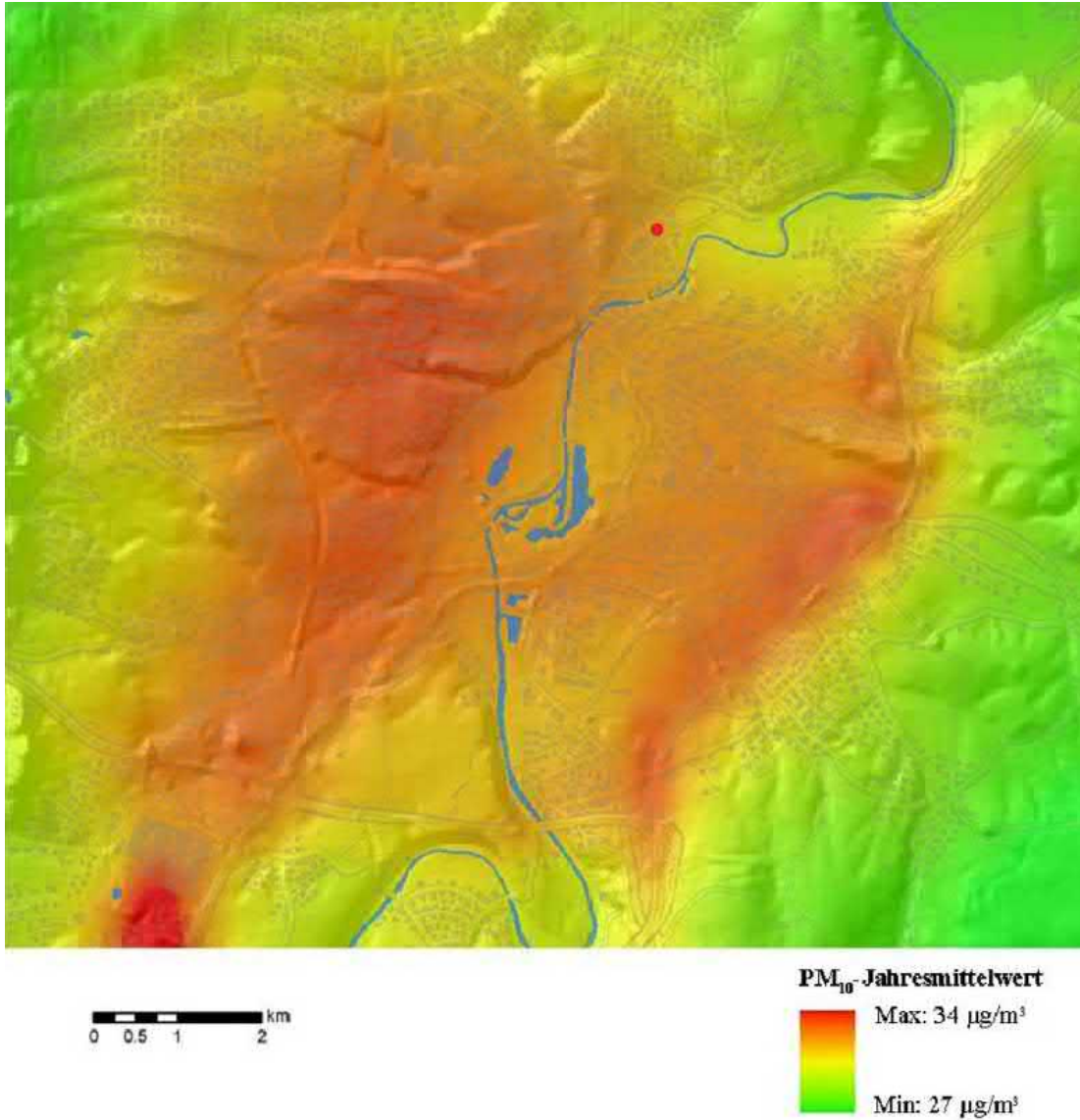


Abbildung 9: Immissionsbelastung durch PM₁₀ mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab

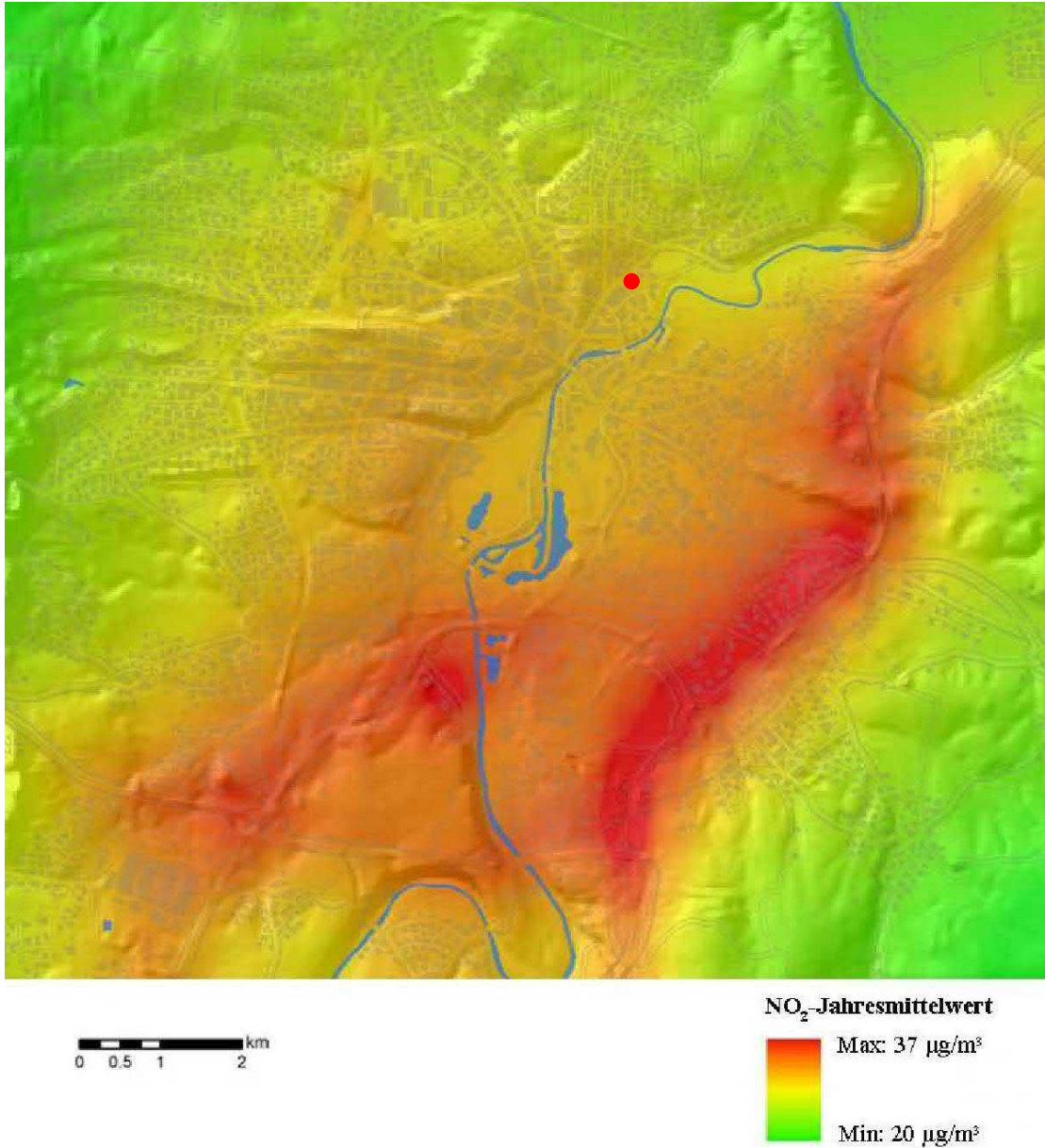


Abbildung 10: Berechnete NO₂-Jahresmittelwert der städtischen Hintergrundbelastung mit Verortung des Planraums (roter Punkt) – ohne Maßstab

Auch in Bezug auf die Stickoxid- Luftbelastung (NO₂) zeichnet sich für das Plangebiet aufgrund seiner günstigen Lage innerhalb des Siedlungsraums ein ähnliches Bild ab. Wie der Abbildung 10 zu entnehmen ist, sind die höchsten NO₂ Belastungen entlang der Trassen der Hauptverkehrsschneisen verortet.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass das B-Plangebiet nur gering bis mittel belastet ist und unter dem Aspekt der Luftreinheit keine negativen Belastungen vorliegen, die den beabsichtigten Nutzungen entgegenstehen. Durch die vorliegende Planung sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Luftreinheit innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel zu erwarten.

2.6 Geruchsbelastung des Klärwerkes der Stadt Kassel KASSELWASSER

Im Mai 2022 wurde durch den TÜV Hessen das Gutachten „T0004381 Rev 01 zu den Geruchsmissionen aus den Emissionen des Klärwerkes des Eigenbetriebes der Stadt Kassel KASSELWASSER und eines Reiterhofareals als Untersuchungsgrundlage für mehrere Bauleitplanverfahren im Stadtteil Wesertor“ (TÜV T0004381) vorgelegt. (Anlage 8.4) Dabei wurde auch die Einwirkung der Geruchsbelastung auf das Plangebiet untersucht und in einer Belastungskarte dargestellt. Dabei wurde festgestellt:

„Die maximale Belastung auf den beurteilungsrelevanten Teilflächen des Bebauungsplanes VI/34 liegt im Osten bei 11 %.“ (TÜV T0004381, 2022, S. 47)

Im Ergebnis zeigt sich, dass bis auf zwei kleine Teilflächen im Osten mit 0,11 schon im IST-Zustand die Belastung im überwiegenden Teil des Plangebietes unterhalb des Wertes von 0,10 relative Häufigkeit der Geruchsstunden liegt, die als wohnverträglich bewertet werden. Die beiden 0,11-Flächen (Kachelgröße 25 m x 25 m) tangieren das Gebiet nur am Rand und befinden sich auf Parkplatzflächen bzw. Grünflächen, betreffen also nicht unmittelbar Gebäude, für die eine Wohnnutzung oder eine andere vergleichbar sensible Nutzung vorgesehen ist, wenn das Kartenraster als reale Grenzen angenommen wird. Eine Kachel mit dem Wert 0,10 befindet sich im Bereich der Wilhelm-Speck-Straße.

Mit der von KASSELWASSER angedachten Maßnahme zur Abdeckung des Vorklärbeckens im Klärwerk kommt das Gutachten zu dem Schluss:

„Die Verbesserung der Immissionswerte von 8 % im Vergleich zum IST-Zustand der maximalen Belastung auf den beurteilungsrelevanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. VI/34 bei der Annahme von abgedeckten Vorklärbecken liegt im Osten bei 4 %. Dies bedeutet eine Verbesserung der Immissionswerte von 8 % im Vergleich zum IST-Zustand des Klärwerkes. Bei der Berücksichtigung der Abdeckung des Vorklärbeckens wären somit auf allen Teilbereichen des Plangebietes die Grenzwerte nach TA-Luft für Wohnen und Gewerbe eingehalten.“ (TÜV T0004381, 2022, S. 51 / 52)

Die Ergebnisse des Gutachtens belegen, dass der Umfang der vorhandenen Geruchsbelastungen des Klärwerkes den Zielen des B-Planes nicht entgegensteht.

2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept - Klimaanalyse 2019 ZRK

Wie die Klimafunktionskarte (Abbildung 11) zeigt, stehen die klimatischen Bedingungen in Kassel in einer starken Abhängigkeit der klimatischen Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Umland. Für das Plangebiet ist hier wiederum die Lage im Einwirkungsbereich der Fulda mit ihren flankierenden Freiflächen entscheidend. Die Fulda durchschneidet den Siedlungsraum der Stadt Kassel von Süd-Westen nach Nord-Osten. Das Plangebiet liegt aus stadtklimatischer Sicht im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsraum mit Überwärmungspotential sowie einem Überströmungsbereich (Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen). Die Bereiche mit einer starken Überwärmung kumulieren in den hoch versiegelten Gewerbe- und Industriearalen sowie den dicht bebauten Kernbereichen. Durch die vorliegende Planung wird kein höherer Versiegelungsgrad erzeugt, insofern sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

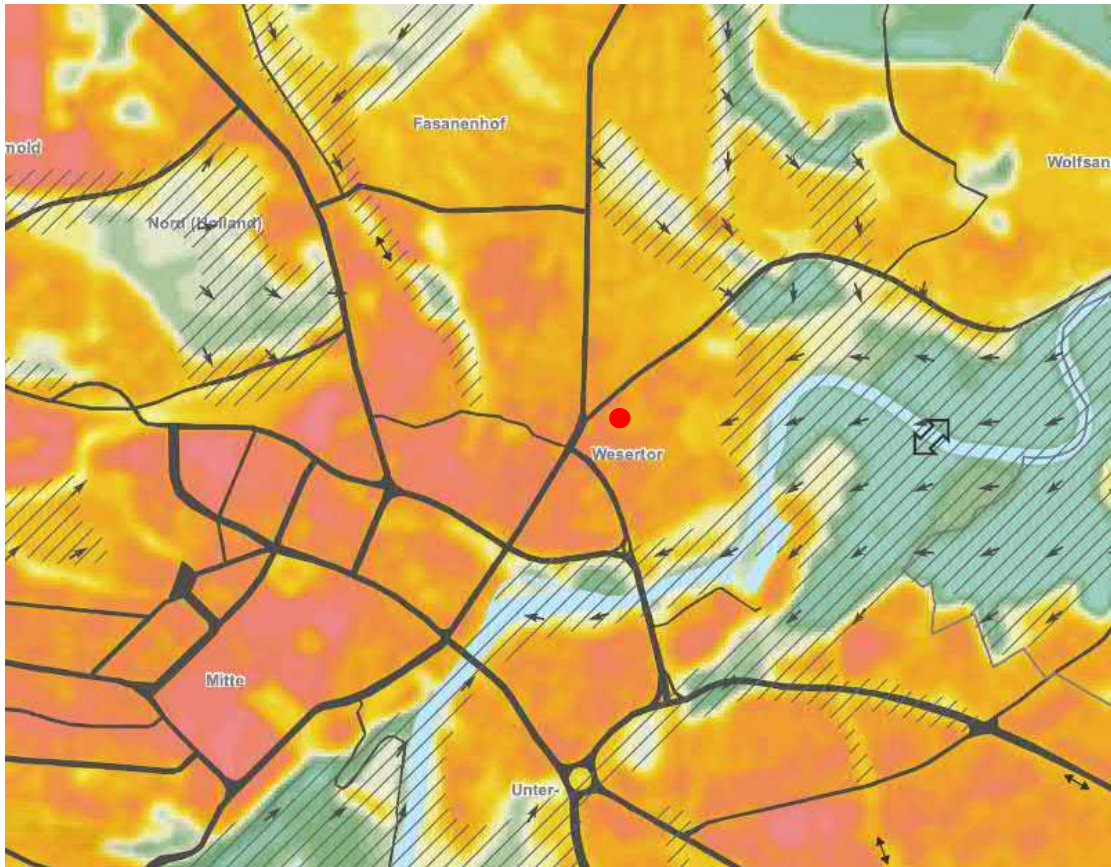


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (2019) der Stadt Kassel mit Verortung des Planraums (roter Punkt) – ohne Maßstab

2.8 Städtebauliches Entwicklungskonzept - nordöstliches Wesertor

Zur Frage der stadträumlichen Einbindung und zur Klärung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale wurde von der Stadt Kassel das „Städtebauliche Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“, beim Planungsbüro Planquadrat Dortmund (im Folgenden „SEK Wesertor“ genannt) in Auftrag gegeben und am 31.08.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Die hier formulierten Ziele und Perspektiven geben den städtebaulichen Rahmen für das Projekt vor und werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft und konkretisiert. Neben der funktionalen Ausstattung der Gebäude mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss und ergänzenden sozialen und spezifischen Wohnformen in den darüber liegenden Geschossen betrifft das vor allem auch die städtebauliche Grundfigur des weitgehend geschlossenen Baublocks mit einer Öffnung zur Fuldatastraße. Die im SEK Wesertor vorgegebene Höhe von drei Vollgeschossen wurde bei der Durcharbeitung des aktuellen Konzepts weiterentwickelt.

Für den Teilbereich des B-Plans Nr. VI/34 wurden im „SEK Wesertor“ folgende Zielvorstellungen formuliert:

„Die städtebaulichen Zielsetzungen für den Planstandort gehen über die ausschließliche Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Möbelmarkts zu einem nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandort hinaus. Aufgrund der zentralen Lage des Standorts innerhalb des Stadtteils Wesertor soll eine

weitergehende Funktionsmischung entsprechend, der unter Kapitel 3 dargelegten städtebaulichen Entwicklungsziele für das Gebiet A erreicht werden. Folgende Nutzungsbereiche sollen an diesem Standort umgesetzt werden:

- Nahversorgung (großflächig) ergänzt um kleinteiligen Einzelhandel
- Gastronomie in Verbindung mit Einzelhandel (z. B. Bäckerei/ Café)
- Wohnortnahe Dienstleistungen (z. B. gesundheitsbezogene Dienstleistungen)
- Soziale Infrastruktureinrichtungen (z. B. Tagespflege, Kita)
- Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen

Mit diesem Nutzungskonzept besteht gleichzeitig die Chance, die desolante städtebauliche Ist-Situation nachhaltig aufzuwerten. Das Konzept sieht in Anlehnung an die Blockrandstruktur der südwestlich des Ostrings gelegenen Wohn- und Mischgebietsquartiere eine stadträumliche Fassung der Straßenräume zur Fuldatastraße, der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring durch eine mehrgeschossige, gegliederte Bebauung vor. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung kann mit einer drei- bis viergeschossigen Straßenrandbebauung eine maßstäbliche Fassung des Straßenraumes erreicht werden. Auf eine durchgängig geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Fuldatastraße wird zugunsten einer maßstäblichen Öffnung verzichtet, um eine „Hinterhofsituation“ mit der im Blockinnenbereich liegenden Stellplatzanlage zu vermeiden (...).“ (SEK Wesertor 2020, S. 52 f.)

Gleichzeitig wird durch die Öffnung des Blockrandes der Blick auf das freistehende, denkmalgeschützte Kulturdenkmal „Gartenstraße 43“ gesichert, dass eine wichtige räumliche Orientierung im Stadtbild darstellt.

Im Entwicklungskonzept wurde insbesondere für den Bereich des B-Plans Nr. VI/34 dringender planungsrechtlicher Handlungsbedarf formuliert, um einerseits unverträgliche Fehlentwicklungen im Bereich ‚großflächiger Einzelhandel‘ zu vermeiden, gleichzeitig aber möglichen Investoren einen gesicherten rechtlichen Rahmen bieten zu können.

Zugleich soll mit der Entwicklung des Standorts die jahrelange Brache des ehemaligen Möbelhauses beseitigt und eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht und ein erster Entwicklungsimpuls im Sinne der Verstetigung der weiteren Quartiersentwicklung gesetzt werden.

2.9 Verhältnis zu anderen kommunalen Satzungen

Für den Geltungsbereich sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung vor allem aber auch in nachfolgenden Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die Satzung über die „**Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung)“ vom 26.11.2018 in der Fassung der ersten Änderung vom 4.11.2019. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur hiervon abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierzu wurde bezogen auf die Versickerung des Regenwassers auf den Stellplatzflächen eine entsprechende Regelung und der Hinweis auf

die Notwendigkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

Die Satzung zur „**Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**“ vom 01.03.2004, in der Fassung der 1. Änderung vom 27.03.2013 regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Anlagen in Abhängigkeit zu den Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Im B-Plan Nr. VI/34 werden abweichende Festsetzungen zur Anzahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze sowie der Anordnung der zu pflanzenden Bäume getroffen.

Damit soll insbesondere Synergieeffekten aus der gemeinsamen Nutzung der Stellplatzanlage durch die beiden Nahversorger mit einer Reduktion der vorgehaltenen Stellplätze Rechnung getragen werden. Die vom Land Hessen erlassene „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellverordnung) vom 14. Mai 2020“ greift für die Stadt Kassel im Hinblick auf die nachzuweisende Anzahl nicht, da sie nach § 1 (1) Fahrradabstellverordnung eine abweichende Regelung (Stellplatzsatzung der Stadt Kassel 2013) getroffen hat.

Die „**Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)**“ vom 11.12.2018 regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung. Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme zur Umsetzung der in § 1 der „Baumschutzsatzung“ formulierten Ziele dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Die in § 3 „Sachlicher Geltungsbereich“ für zu schützende Laubbäume und Gingkobäume auf privatem Grund festgesetzte Größe von einem Stammumfang von 80 cm für Laubbäume und 100 cm für Nadelbäume, gemessen in einer Höhe von 1,00 m, werden von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. VI/34 nicht erreicht. Hier liegen die Stammumfänge im Bereich von 30 cm bis maximal 66 cm. Insofern greift die Baumschutzsatzung für den B-Plan Nr. VI/34 nicht (Kapitel 6 Umweltbericht inkl. Grünordnerischer Ergänzung/ Abb. 26: *Übersichtsplan des vorhandenen Baumbestandes des B-Plan Nr. VI/34 sowie angrenzend*).

Des Weiteren sind nach § 3 (2) Nr. 2 der Satzung Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Die Bäume in den angrenzenden Straßenräumen (städtisches Eigentum) weisen, mit Ausnahme entlang der Fuldatastraße, alle einen Stammumfang größer 80

cm auf. Zur Umsetzung der beabsichtigten Bauvorhaben sind insgesamt vier Bäume im Straßenraum zu fällen, die nicht dem Schutz der Satzung unterliegen. Diese sind in dem o.g. Übersichtplan zum Baumbestand dargestellt (Umweltbericht Kapitel 6.2.1)

Für die größeren Bäume im Geltungsbereich - dies betrifft die Bäume in der Wilhelm-Speck-Straße, im Ostring und der Fuldataalstraße- stellt dieser B-Plan die planungsrechtliche Grundlage für die Investor dar, einen entsprechenden Fällantrag zu stellen. Der Ausgleich für die zur Realisierung der Zufahrten zu den Grundstücken und zukünftigen Gebäuden notwendigen Fällungen wird zwischen der Stadt Kassel und den Investoren vertraglich geregelt.

2.10 Planungsrecht und Planungshistorie

Bebauungsplan Nr. VI/32

Der aktuell rechtsgültige B-Plan Nr. VI/32 (Rechtskraft seit dem 13.05.1977) gliedert sich in zwei Teile, den östlichen Teil zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße und den westlichen Teil zwischen Schirmerstraße und Ostring.

Für die Bewertung der Zulässigkeiten in Bezug auf das Maß und die Art der baulichen Nutzungen ist die BauNVO 1968 in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11) anzuwenden.

Der östliche Teil setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 ohne weitere Differenzierung fest. Eine Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 1968 wird nicht festgesetzt. Damit gilt die Höchstgrenze nach § 19 BauNVO 1968 von 0,8. Nebenanlagen, Balkone, Loggien Terrassen und bauliche Anlagen die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1968). Damit ergibt sich faktisch die Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Die Baugrenzen weichen von der Straße zurück, an der Wilhelm-Speck-Straße und der Gartenstraße um jeweils 5,00 m (vermaßt) und entlang des Ostrings um ca. 2,50 m (nicht vermaßt). Hier bildet die Kante der bestehenden Gebäude die Baugrenze. Entlang der Fuldataalstraße springt die Bauflucht um ca. 12,50 m (nicht vermaßt) zurück; zusätzlich wird ein ca. 3 m breiter Streifen der privaten Grundstücke der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt ohne ergänzende Höhenfestsetzungen. Die maximale Baumassenzahl wurde analog § 17 Abs. 1 BauNVO 1968 auf 2,0 festgesetzt.

In Summe bilden die Festsetzungen des B-Plans Nr. VI/32 für den östlichen Teil des B-Plans die nach damaliger Rechtsauffassung geltenden standardisierten städtebaulichen Kennwerte eines normalen innerstädtischen Gewerbegebietes ohne Abweichungen oder Besonderheiten ab.

Entlang der östlichen Seite des Ostrings ist zeittypisch ein Verkehrsgrün in einer Breite von ca. 8 m festgesetzt, mit zwei, damals wahrscheinlich vorhandenen, Zufahrten in die Bestandsgebäude. Für das Verkehrsgrün wird in den textlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot für „lockere Busch- und Baumgruppen“ festgesetzt.

Innerhalb des Verkehrsgrüns ist eine Umformerstation als Versorgungsstation dargestellt. Diese befindet sich heute außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. VI/ 34 in der Grünfläche an der Ecke Gartenstraße-Ostring.



Abbildung 12: Auszug Bebauungsplan VI/32 „Fuldatastraße 1. Änderung“ – Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. VI/34 REWE / Lidl Fuldatastraße (rot markiert)

Der westliche Teil des B-Plans Nr. VI/32 setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1968 ohne weitere Differenzierung fest. Dieser Teilbereich des B-Plans ist von der Änderung des B-Plans Nr. VI/34 nicht berührt und behält seine Rechtskraft. Die Geschossigkeit wurde hier auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 festgesetzt und blieb damit unter dem Höchstwert von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO 1968. Die Geschossflächenzahl von 0,9 korrespondiert mit der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit. Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudekanten und definieren eine ca. 3 m tiefe, nicht überbaubare Vorzone. An der Fuldatastraße wird die Bauflucht nicht verschoben, sondern behält die Bauflucht des bestehenden Gebäudebestandes. Auch hier wird allerdings ein ca. 3 m tiefer Streifen der privaten Grundstücke als Verkehrsfläche festgesetzt. Am südlichen Ende des Blocks ist eine private Stellplatzfläche ausgewiesen, die dem Parken der drei größeren Wohngebäude der Nachkriegszeit dient. Nördlich der Stellplatzfläche wird eine Umformerstation dargestellt. Die im B-Plan dargestellte

Umformerstation befindet sich heute unmittelbar an der Gartenstraße westlich der festgesetzten Stellplatzfläche.

Es wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, was jedoch in Teilen dem realen Gebäudebestand widerspricht. Am Ostring ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz wird heute als Gemeinschaftsgarten Weserstraße genutzt, der im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ angelegt wurde.

Gegenüber dem damaligen Ist-Zustand, der in den Katasterplänen 1977 dargestellt ist, hat sich der Gebäudebestand - von kleineren Aus- und Umbauten abgesehen - nicht wesentlich verändert. Der B-Plan Nr. VI/32 sichert im westlichen Teil den Bestand. Die Idee des B-Plans, eine in Teilen geschlossene Blockrandbebauung mit Vorgarten im Sinne der gründerzeitlichen Stadt zu ermöglichen, ist ansatzweise am Eckgrundstück Fuldatastraße/ Schirmerstraße zu erkennen. In den letzten 40 Jahren ist hier allerdings fast keine Veränderung sowohl bei der Nutzungsmischung als auch bei der sozialen Mischung eingetreten. Der Bestand ist im Wesentlichen als klassische aufgelockerte Bebauung der Nachkriegszeit (Wohnungsbau) zu bewerten, ergänzt um ungeordnete gewerbliche Nutzungen in den Restflächen. Der westliche Block war bis auf die drei Gebäude entlang der Fuldatastraße mit einer in die Tiefe gehenden, rückwärtigen Hinterhofbebauung des mittleren Grundstücks und einem Gebäude an der Ecke Ostring-Gartenstraße vor dem 2. Weltkrieg nicht bebaut. Soweit aus historischen Fotos erkennbar handelte es sich um Grabeland.

Im Jahr 1994 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VI/32 „Fuldatastraße 1. Änderung“ für das Gebiet zwischen Ostring, Fuldatastraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße gefasst. Zielsetzung dieses Änderungsbebauungsplans war es, den seinerzeit nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 im Gewerbegebiet genehmigten großflächigen Möbelmarkt planungsrechtlich gemäß den Zielen des „Kommunalen Entwicklungsplans Zentren“ des Zweckverbandes Raum Kassel durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ und die Beschränkung auf das genehmigte Sortiment auf Grundlage der BauNVO 1990 zu sichern. Der übrige Teil des Baufeldes sollte als Mischgebiet festgesetzt werden.

Diese planungsrechtliche Sicherung wurde durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte nach der Bürgerbeteiligung im Jahr 2003 nicht weitergeführt werden, weil erhebliche Nutzungsänderungen im direkten städtebaulichen Umfeld dazu führten, dass die planerischen Zielsetzungen nicht mehr umgesetzt werden konnten.

Auf der Grundlage der sich hieran anschließenden Bearbeitung des Entwicklungskonzepts für einen Teilbereich des Stadtteils Wesertor wurde für den Bereich eine Stärkung der Wohnbebauung und des Kleingewerbes angestrebt.

Diese Planungen wurden dann einige Jahre später wieder aufgenommen, da sich im Plangebiet und im näheren Umfeld durch konkrete Anfragen, insbesondere für Wohnungsnebauprojekte, ein deutliches Interesse zeigte, neben dem untergenutzten Standort des Möbelmarktes weitere unbebaute Grundstücke zu bebauen bzw. Grundstücke zu entwickeln. Auch eine Entwicklung zu einer Nachfrage nach Einzelhandelsstandorten kündigte sich bereits an.

Um die verschiedenen damit im Zusammenhang stehenden planungsrechtlichen Aspekte im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/33 „Fuldataalstraße/Wilhelm-Speck-Straße“ am 14.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Im Aufstellungsbeschluss wurde das Ziel formuliert, das gegenwärtig als Gewerbegebiet festgesetzte Baufeld zwischen dem Ostring, der Fuldataalstraße, der Wilhelm-Speck-Straße und der Gartenstraße möglichst im Ganzen als Mischgebiet zu entwickeln, um sowohl eine städtebauliche Verbesserung durch nachgefragte Wohnnutzung zu ermöglichen als auch den zur Versorgung des Stadtteils notwendigen Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und nichtstörendem Gewerbe Raum zu bieten.

Zur Sicherung der Planung bzw. zur Abwehr nicht mit den Planungsabsichten im Einklang stehender Vorhaben wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. VI/33 „Fuldataalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ wurde am 24.06.2019 von der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

Mit der Aufteilung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. VI/33 in zwei Planverfahren wird den unterschiedlichen angedachten Nutzungsschwerpunkten in den beiden Teilbereichen südwestlich und nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße Rechnung getragen. Der südwestliche Abschnitt des ehemaligen Geltungsbereichs wird durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. VI/34 ersetzt. Der nordöstliche Abschnitt und ein Teilbereich der Gartenstraße umfassen den Geltungsbereich des B-Plans Nr. VI/35 „Fuldataalstraße, Ostring/Gartenstraße“. Die Aufstellungsbeschlüsse zu beiden Verfahren wurden von der Stadtverordnetenversammlung ebenfalls am 24.06.2019 gefasst.

2.11 Sonstige B-Plan bezogene Gutachten

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die folgenden Gutachten erarbeitet. Die Inhalte der jeweiligen Gutachten werden in diesem Kapitel zusammengefasst wiedergegeben. Die vollständigen Gutachten sind dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Gutachten werden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

2.11.1 Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels

Zur Abschätzung und Bewertung der potentiellen Auswirkungen der Ansiedlung des REWE-Marktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm inklusive 600 qm Verkaufsfläche Getränkemarkt - in Ergänzung des bestehenden Lidl-Marktes bezogen auf die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung und des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel (KEP-Zentren 2015) - wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Gutachten erstellt, in dem die „*städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen*“ (GMA 2018 S.5) bezogen auf die Verträglichkeit mit dem Planvorhaben untersucht wurden.

Der KEP-Zentren 2015 definiert für die Versorgungsbereiche im Zweckverbandsgebiet drei unterschiedliche Kategorien der Zentralität:

- drei A-Zentren (A1-Zentrum Kassel-City / Innenstadt, A2-Zentrum Kassel-Bad Wilhelmshöhe, A2-Zentrum Baunatal-Mitte)
- sechs B-Zentren (Kassel-Bettenhausen, Kassel-Friedrich-Ebert-Straße, Kassel-Südstadt, Kassel-Vorderer Westen, Kassel-Wehlheiden und Vellmar-Rathausplatz)
- und zwölf C-Zentren

Das Plangebiet an der Fuldatastraße ist der Kategorie des C-Zentrums Wesertor (erweiterter Bereich „Weserspitze“ – Weserstraße/Ihringshäuser Straße/ Fuldatastraße) zuzuordnen. Bei der Untersuchung des Mikrostandortes wird als Fazit der Standortbewertung festgestellt:

„Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandorts sind wie folgt zusammenzufassen:

- *Lage in einem zentralen Versorgungsbereich*
- *gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die Lage an der Fuldatastraße als bedeutsame Verkehrsstraße im Nordosten der Stadt Kassel*
- *städtebauliche Gesamtentwicklung einer teilweise brachliegenden Fläche (ehemaliges Möbelhaus), städtebauliche Aufwertung und Innenverdichtung ohne weitere Flächeninanspruchnahme*
- *ausreichende Größe des Grundstücks zur Neuaufstellung der Nahversorgung im C-Zentrum / Nahversorgungszentrum Kassel-Wesertor*
- *gute ÖPNV-Anbindung durch Tram- / Bushaltestellen „Weserspitze“ und „Alte Stadtgrenze“ in jeweils nur ca. 150 m Entfernung*
- *hohe Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete bzw. geplante Wohnnutzungen auf dem Plangrundstück selbst*
- *Schaffung zusätzlichen Wohnraums.“ (GMA 2018 S. 17)*

Darauf aufbauend wurde die Angebots- und Kaufkraftverteilung im Einzugsgebiet bezogen auf den bestehenden Einzelhandel untersucht. Dabei zeigt sich eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Wesertor, insbesondere durch das Real SB-Warenhaus (Standort Franzgraben - heute Kaufland). Für die Stadtteile Fasanenhof und Wolfsanger-Hasenhecke wird die Verkaufsflächenausstattung als unterdurchschnittlich bewertet. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Planungsstandortes wird eine absehbare Attraktivität des Standortes auch für die Bewohner dieser Stadteile konstatiert. (GMA 2018 S. 24)

Die Auswirkungsanalyse kommt nach der Betrachtung der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des geplanten Standorts und unter Berücksichtigung der für das Gutachten angenommenen Erweiterung des Lidl-Discounters auf zunächst 1.200 qm Verkaufsfläche sowie der möglichen Umsatzumverteilungsprozesse im Untersuchungsgebiet, zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planungen am Standort Fuldatastraße eine nachhaltige Betriebschwächung des Edeka-Supermarktes im C-Zentrum Kassel-Wesertor auslösen kann. Dabei handelt es sich jedoch um wettbewerbliche Wirkungen innerhalb der gleichen Standortlage, sodass hier selbst im Falle einer Betriebsaufgabe nicht von städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu sprechen ist.“ (GMA 2018 S.31)

Die abschließende Bewertung der Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung kommt zu dem Schluss, dass die in der Landes- und Regionalplanung formulierten Prüfkriterien: Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot alle als erfüllt bewertet werden.

Bezogen auf die Verträglichkeit mit den Zielen des KEP-Zentren 2015 wird zusammenfassend festgestellt:

Bei dem Planstandort Fuldatastraße - Wesertor handelt es sich um eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich (C-Zentrum / Nahversorgungszentrum). Der KEP-Zentren 2015 gibt im Hinblick auf C-Zentren / Nahversorgungszentren folgende branchen- und standortbezogene Empfehlungen:

„Zentrale Versorgungsbereiche: C-Zentren / Nahversorgungszentren: In den C- bzw. Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln sind. Im Oberzentrum Kassel und in den Mittelzentren Baunatal und Vellmar ist die Ansiedlung auch von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung ohne Einschränkung möglich. (...) Damit wird den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VK}$) mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten ausgeschlossen werden, da diese schwerpunktmäßig auf die A-Zentren gelenkt werden sollten, denen eine Vorrangstellung zukommt. Ist die Entwicklungsfähigkeit dieser Angebote in den A-Zentren nicht darstellbar, kommen auch die B-Zentren für eine Aufnahme dieser Betriebe in Frage, wobei jeweils die Auswirkungen zu untersuchen sind (Einzelfallprüfung). Die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. zentrenrelevanten Sortimenten städtebaulich auch in C-Zentren nicht zu empfehlen.“ (ZRK KEP-Zentren Fortschreibung 2015, S.40)

Es ist festzuhalten, dass der KEP-Zentren 2015 für Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausdrücklich die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelbetrieben nur in A-Zentren vorsieht. Für die geplanten Verkaufsflächengrößen ist somit aufgrund der Lage in einem C-Zentrum eine Einzelfallentscheidung notwendig.

Die geplanten Lebensmittelmärkte würden nach Aussage der Gutachter zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kassel-Wesertor führen und künftig wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Das vollständige Gutachten „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich Kassel-Wesertor, Fuldatastraße 12/2018“ ist, insbesondere mit der Berechnung der Umsatzerwartung und möglicher Umverteilungseffekte, der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Aktualisiertes Gutachten zur Erweiterungsprüfung (2022)

Um eine zeitgemäße Flächendisposition im Discounter abbilden zu können, strebt Lidl mit bis zu 1.400 qm Verkaufsfläche statt der zunächst vorgesehenen 1.200 qm nun aktuell einen größeren Flächenzuwachs an. Zum Nachweis der Verträglichkeit hat Lidl im Jahr 2022 eine zusätzliche - auf dem Ursprungsgutachten aufbauende - Prüfung der Auswirkungen beauftragt (GMA, 2022).

Die Grundaussagen des ersten Gutachtens (2018) verändern sich durch die nochmalige Vergrößerung der Verkaufsfläche jedoch nicht wesentlich. Im Ergebnis belegt das Gutachten unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen, dass durch die nochmals in geringem Umfang erweiterte Verkaufsflächengröße von Lidl, trotz der gegenüber den ursprünglichen Annahmen leicht zunehmenden Umsatzverteilungseffekte, weder städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Probleme entstehen werden.

2.11.2 Lärmgutachten zum B-Plan und zu den vorliegenden Hochbauentwürfen

Ausgehend von einer ersten lärmtechnischen Betrachtung, die bereits der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes zugrunde lag, wurde – nach Auswertung entsprechender Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung – ein vertiefendes Gutachten beauftragt.

Grundlage der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen das „Schalltechnische Gutachten (Nr. 19163/1) zur Aufstellung des B-Planes Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldatalstraße in Kassel“ des Akustikbüros Göttingen, im Folgenden als SG 19163/1 bezeichnet.

Hierbei wurden die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens konkreten Gebäudeentwürfe der beiden Grundstückseigentümer REWE und Lidl als Grundlage für die Bemessung der zu erbringenden Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Immissionen und Emissionen zugrunde gelegt. Da die laut B-Plan mögliche Eckbebauung (SO III) an der Fuldatalstraße / Ostring zurzeit nicht realisiert werden soll und die städtebaulichen Entwürfe dem nicht mehr entsprechen, wurde das Lärmgutachten durch ein neues Lärmgutachten (Nr. 19163/3) ergänzt und aktualisiert. Die Grundlagen insbesondere zur bestehenden Verkehrslärmbelastung bleiben davon unberührt.

Da beide Gutachten von jeweils vorgegebenen baulichen Situationen ausgeht, gelten die Aussagen der Gutachten nur für diese konkreten Fälle. Bei einer anderen baulichen Ausführung ist der konkrete Schallschutz neu zu bewerten. Das Lärmgutachten ist insofern für die Bauantragsstellung zu überarbeiten und dem Bauantrag beizufügen. Das Gutachten dient in diesem Verfahren wesentlich dazu, nachzuweisen, dass die angestrebten Nutzungen bei entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen prinzipiell möglich sind, liefert konkrete Hinweise zur Lärmvermeidung im Bereich Gewerbelärm und stellt insbesondere die bestehenden Lärmbelastungen detailliert dar.

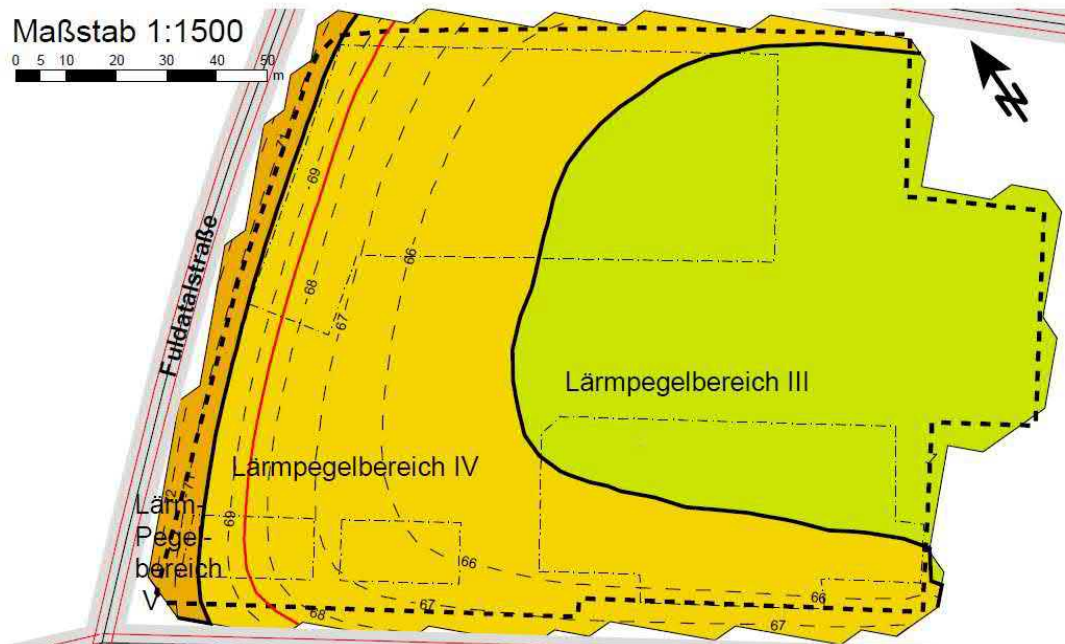
Dabei werden die zurzeit geplanten gewerblichen Nutzungen bereits konkret berücksichtigt, um mit diesem Beispiel nachzuweisen, dass die geplante enge Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung prinzipiell möglich ist (ggf. mit Schallschutzmaßnahmen).

Untersucht wurden die folgenden schalltechnischen Aspekte:

- „Einwirkungen von Straßenverkehrsgläuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet,
- Einwirkungen von Schienenverkehrsgläuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet,
- Einwirkungen von Gewerbeergläuschen außerhalb des Plangebiets auf das Plangebiet,
- Einwirkungen von Gewerbeergläuschen, die von dem Planvorhaben zu erwarten sind, auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung.“ (SG 19163/1 S.1)

Im SG 19163/1 wurde aufgrund der hohen Vorbelastung insbesondere durch den Verkehr auf eine detaillierte Untersuchung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet, da das nicht zu einem tragfähigen, der städtebaulichen Situation angemessenem Ergebnis geführt hätte. Insofern fokussiert sich die Untersuchung auf die notwendigen, durch die zukünftigen Bauherren zu erbringenden passiven Schallschutzmaßnahmen. (SG 19163/1 S.3, S.4, S.5)

In der Zusammenfassung der Lärmimmissionen, wurden die in der Karte Abb. 16 dargestellten Lärmpegelbereiche (SG 19163/1 S.52) definiert. Diese werden als verbindliche Grundlage in die Planzeichnung übernommen.



Legende zu Abbildung

	Abgrenzung verschiedener Lärmpegelbereiche
	Tag-Isophone 64 dB(A) (Immissionsgrenzwert Tag)
	Zwischen dieser Linie und der Fuldataalstraße ist bei Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

Abbildung 13: Darstellung des Lärmpegelbereiches – ohne Maßstab

Die Zusammenfassung des SG 19163/1 beinhaltet die folgenden für den Festsetzungskatalog maßgebenden Ergebnisse (Auszug):

„Es wurde festgestellt bzw. empfohlen (weitere Ausführungen sind den entsprechenden Kapiteln des Gutachtens zu entnehmen):

- *Im Bereich der Fuldatastraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Daher werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im gesamten Plangebiet werden durch Straßenverkehrsgeräusche Immissionspegel von $L_r > 45$ dB hervorgerufen. Um den Schallschutz für die Nachtruhe zu gewährleisten, ist es sinnvoll, im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festzuschreiben. Die Schallschutzmaßnahmen sind anhand der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren. Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche ist im Regelfall gemäß [DIN 4109-2:2018-01] der Gewerbelärm in Höhe des für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tages-Immissionsrichtwert zu berücksichtigen. (...) Die Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.*
- *Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) im straßennahen Bereich der Fuldatastraße (vgl. hierzu Abb. 4 auf Seite 52) ist ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.*

...

Mit diesem Gutachten wurde aufgezeigt, dass das beispielhaft betrachtete konkrete Vorhaben prinzipiell in dem Plangebiet möglich ist.“ (SG 19163/1 S. 55-57)

Die Empfehlungen und Vorgaben des Gutachtens SG 19163/1 werden, soweit rechtlich festsetzbar (hier: z.B. Lärmpegelbereiche und konkrete Maßnahmen, die im Bauantragsverfahren nachzuweisen sind) in den B-Plan übernommen. Somit wurde die Thematik Lärmschutz hinreichend bereits im Bauleitplanverfahren behandelt und die Umsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. (Kapitel 5.7).

Das Gutachten untersucht wie zuvor dargestellt eine konkrete Bausituation. Für eine von der Untersuchung abweichenden Baustruktur ist das Gutachten anzupassen und zu ergänzen. Deshalb werden der Nachweis der Verträglichkeit und die Bestimmung der notwendigen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz auf die Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsplanung verlagert (Kapitel 5.7).

Dieses Gutachten wurde aufgrund der zwischenzeitlichen Änderungen im Gebäudeentwurf auf den Flächen SO I und SO II durch das Gutachten Nr.19163/3 vom 15.09.2022 ergänzt. Die

Grundparameter des Gutachtens 19163/1 bezogen auf die Lärmbelastung durch die Bestandssituation Verkehr bleiben unverändert. Das ergänzende Gutachten bewertet insbesondere die durch die Bauvorhaben ausgelösten gewerblichen Lärmemissionen.

Dabei wurde die folgenden geänderten Inhalte berücksichtigt:

- *„Für den Neubau des Lidl-Marktes soll eine Verkaufsfläche von 1.400 m berücksichtigt werden (bisher 1.200 qm). Der Lidl-Markt wurde entsprechend Richtung Westen und Süden erweitert und die Gebäudekubatur des Lidl-Marktes verändert.*
- *Wohnbebauung ist nur in den Stockwerken oberhalb der Märkte vorgesehen; die ursprünglich geplante Wohnbebauung im Bereich des Parkplatzes westlich des Lidl-Marktes entfällt zunächst.*
- *Das Gebäude des REWE-Marktes wurde um rd. 1,5 m Richtung Süden verschoben und die Geschosshöhen verringert.*
- *Die Südfassade der Wohnbebauung oberhalb des REWE-Marktes wurde Richtung Parkplatz verschoben.*
- *Die südliche Zufahrt wurde um rd. 7 m Richtung Westen verlegt.*
- *Die Lage der Einkaufswagen-Stellplätze wurde verändert. Die Einkaufswagen- Stellplätze sind nun jeweils im Bereich des Einganges des jeweiligen Marktes angeordnet; die damals vorgesehene Einhausung der Einkaufswagen-Stellplätze sollte nicht mehr erfolgen.*
- *Der Parkplatz wurde Richtung Südwesten erweitert. Entsprechend wurde die Aufteilung der Stellplatzflächen verändert.“ (SG 19163/3 S.1)*

Aufbauend auf den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung 19163/1 wurden die hier vorausgesetzten Maßnahmen für das SO I übernommen:

- Einhausung der Einkaufswagen des REWE-Marktes
- Umfassung der Technik auf dem Dach des SO I mit einer 2 m hohen Wand im Norden und Westen
- Begrenzung der Lärmemission des Technikraums.

Ausgehend von den neuen baulichen und funktionalen Gegebenheiten werden zwei Szenarien (S1a / S1c) untersucht, die die von dem Parkplatz und den neuen Nutzungen (Anlieferung, technische Anlagen) ausgehenden Lärmemissionen auf die angrenzende Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bewerten. Die entlang der Fuldataalstraße und der Ostring angrenzenden Quartiere sind aufgrund der Festsetzungen im B-Plan und den Darstellungen des FNP als Allgemeine Wohngebiete zu bewerten.

Aus Sicht der Stadt Kassel Stadtplanung erscheint es plausibel, dass ausgehend von der Bestandssituation ein Gemengelagen-Zwischenwert angenommen werden kann. Für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete des alten B-Plans sollen für die Tagwerte, aufgrund der bestehenden Vorbelastung und dem bestehenden rechtskräftigen B-Plan, eine Gemengelage mit einem Zwischenwert von 56 dB angenommen werden. Das bedeutet, der Wert liegt 1 dB über dem Immissionsrichtwert von 55 dB für Allgemeine Wohngebiete aber um 4 dB unterhalb des Wertes für Mischgebiete. Da in Mischgebiete die Nutzungsart Woh-

nen uneingeschränkt zulässig ist, ja sogar hälftig erfolgen muss, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der vorliegenden Gemengelage umfassend gesichert. Die Bewertung einer Gemengelage ist in der TA-Lärm ausdrücklich vorgesehen und nach der Rechtsprechung auch bei einem rechtskräftig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet anwendbar. Zudem grenzen die WA-Gebiete entlang des Ostrings und der Fuldatastraße unmittelbar an bestehende, rechtlich gesicherte Gewerbegebiete.

Schon aufgrund der Tatsache, dass hier im rechtskräftigen B-Plan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet planungsrechtlich direkt aneinandergrenzen, ergibt sich aus dem rechtlichen Bestand heraus eine Gemengelage, aus der sich der hier zu Anwendung kommenden Zwischenwert begründet. Zudem werden im B-Plan auf der Grundlage des Lärmgutachtens wesentliche Maßnahmen zur planerischen Sicherung des aktuellen Standes der Lärmreduzierung umgesetzt (Einhausung des Einkaufswagenabstellplatzes von REWE, Verwendung lärmreduzierter Lüftungs- und Kühlungsanlagen, lärmreduzierte glatte Bodenbeläge etc.). Diese Maßnahmen sind zwingend umzusetzen, da sie die Grundlage der Bewertung / Berechnung der gewerblichen Schallemissionen bilden. Zudem basieren die Berechnungen im Schallschutzgutachten jeweils auf dem „worst case“ und sind mit deutlichen Sicherheitsreserven gerechnet worden, sodass die reale Lärmbelastung absehbar unterhalb der im Gutachten errechneten Werte von 56,4 dB bleiben wird. Die im Gutachten betrachtete Option einer zusätzlichen Schallschutzwand, die letztendlich lediglich eine Lärmreduzierung kleiner 1 dB schafft, ist unter den vorgenannten Voraussetzungen entbehrlich, zumal sie aus städtebaulich gestalterischen Gründen als suboptimal bewertet wird und ggf. Angst- und Unsicherheitsräume schafft. Auch die Verhältnismäßigkeit einer ca. 90 m langen und drei Meter hohen Lärmschutzwand im städtischen Raum wird sowohl von den Kosten sowie von der städtebaulichen Raumwirkung, bezogen auf den Lärmschutzeffekt von kleiner 1 dB als unangemessen bewertet. Sollten sich aus geänderten betrieblichen Rahmensetzungen wesentliche Änderungen in den Lärmemissionen ergeben, sind diese neu zu berechnen und zu bewerten.

„In der TA Lärm Nr. 6.7 wird zu einer solchen, vorhandenen Gemengelage Folgendes ausgeführt:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmreduzierungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“ (vgl. SG 19163/3 S. 5)

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgender Bewertung:

„Es ist festzustellen, dass in der betroffenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten werden. In der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden WA-Bebauung werden am Tag maximal Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 56,4 \hat{=} 56$ dB hervorgerufen. Damit wird am Tag der hier in Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kassel gebildete Zwischenwert von 56 dB gerade eingehalten (vgl. hierzu Seite 2). In der Nacht wird in dieser Bebauung der IRW für WA-Gebiete mit einem maximalen Beurteilungspegel von $L_{r,N} = 39,5$ dB um 0,5 dB unterschritten.

An dem Immissionsort 20 des Gebrauchtmöbel-Marktes ergibt sich rechnerisch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine leichte Überschreitung des Tages-IRW um 0,6 dB. Dabei wurde bei der Berechnung der Vorbelastung die An- und Abfahrten der Lkw des Gebrauchtmöbel-Marktes selbst unmittelbar vor dem Immissionsort 20 berücksichtigt. Dadurch verursacht die eigene Anlieferung des Gebrauchtmöbel-Marktes hier eine Vorbelastung von $L_{r,T} = 62,3$ dB, was sicherlich den schalltechnisch ungünstigsten Fall abbildet. Es ist gängige Praxis, dass die durch den eigenen Betrieb hervorgerufene Immissionsbelastung in der Verantwortlichkeit des Betreibers selbst liegt. Ohne diese dem eigenen Betrieb zuzurechnenden Geräusche ergibt sich an dem Büro ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 63,6 \ominus 62,3 = 57,7$ dB (\ominus : energetische Subtraktion der Schallpegel) und damit eine Einhaltung der MU-IRW, die hier zukünftig mit der Überarbeitung des B-Planes VI/35 zu berücksichtigen sind.

An dem Immissionsort 7, Fuldatastraße 21 wird insgesamt der Nacht-Immissionsrichtwert um 1,5 dB überschritten. Hier wird bereits durch die Vorbelastung der Nacht-Immissionsrichtwert von 35 dB überschritten. Durch das Planvorhaben wird hier ein Beurteilungspegel von maximal $L_{r,N} = 29,4$ dB hervorgerufen. Damit ist die von dem Planvorhaben ausgehende Zusatzbelastung gemäß TA Lärm 3.2.1 als nicht relevant anzusehen.

Zur Anwendung des Zwischenwertes gemäß TA Lärm Nr. 6.7 ist Folgendes anzumerken:

- Die Immissionsorte, für die hier ein Zwischenwert berücksichtigt wurde, und bereits heute durch den vorhandenen Lidl-Markt und seinen Parkplatz belastet. Derzeit erfolgt die Anlieferung des Lidl-Marktes an einer Außenrampe und zum Teil in der Nachtzeit. Mit dem nun vorgesehenen Betrieb und der Einhausung der Anlieferung ergibt sich für die betroffenen Immissionsorte eine Verbesserung der Immissionssituation in der Nachtzeit und insbesondere für die Immissionsorte Ostring 45 und 47 eine deutliche Verbesserung am Tage.*
- Die Anwendung der TA Lärm Nr. 6.7 zur Bildung von Zwischenwerten hat zur Voraussetzung, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Die hier vorgesehenen technischen Aggregate entsprechen alle dem Stand der Technik der Lärminderung. Insbesondere die auf dem Lidl-Markt vorgesehenen Rückkühler sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung in der Super Low Noise Ausführung vorgesehen.*
- Bei der Planung des Lidl-Marktes wurde die Gebäude-Anordnung und die Positionierung der Geräuschquelle des Einkaufswagen-Stellplatzes hinsichtlich der Immissionsschutzbelangen der angrenzenden Wohnbebauung optimiert.*

Falls in dem weiteren Verfahren der hier zugrunde gelegten Zwischenwertbildung für den Tageszeitraum nicht gefolgt werden sollte, so wären in der Situation S1a die dann geltenden WA-Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 2 und 24 am Tage mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 56,4 \hat{=} 56$ dB um maximal 1 dB überschritten.

Zur Immissionsbelastung an diesen beiden Immissionsorten ist Folgendes anzumerken:

Die Überschreitung der WA-Immissionsrichtwerte wird im Wesentlichen durch die Parkplatzgeräusche hervorgerufen. In den Berechnungen wurden für alle Parkplatzteilflächen ein Impulszuschlag von KI = 4 dB berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Geräuschsituation ist davon auszugehen, dass insbesondere die Impulse von den weiter entfernt liegenden Parkplatz-Teilflächen (P5 bis P9) an den Immissionsorten 2 und 24 nicht oder nur mit einem Impulszuschlag von KI = 2 dB (P4) wahrgenommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen resultiert an den Immissionsorten 2 ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 55,1$ dB und an dem Immissionsort 24 ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 55,7$ dB. Damit wäre an dem Immissionsort 2 der WA-Richtwert am Tag gerade eben eingehalten und am Immissionsort 24 um 0,7 dB überschritten. Hinsichtlich des Immissionsortes 24 ist ferner davon auszugehen, dass hier die Impulse durch den Einkaufswagen-Stellplatz des Lidl-Marktes nicht wahrgenommen werden. Aber auch dann verbleibt mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 55,6$ dB eine geringfügige Überschreitung des WA-Immissionsrichtwertes.“ (SG 19163/3 S. 34,35)

Aufgrund der Überschreitung des WA-Immissionsrichtwertes tags am Ostring 53 wurde ergänzend das Szenario mit einer Lärmschutzwand am Ostring mit einer Höhe von 2,7 m berechnet. Mit der Lärmschutzwand können die Immissionswerte für WA (55 dB) gerade eingehalten werden. Allerdings ist die Wirkung mit einem Wert von -1 dB gegenüber der Variante ohne Lärmschutzwand nur gering.

„Insbesondere ist festzustellen, dass mit der in Situation S1c berücksichtigten Lärmschutzwand der WA-Tages-Immissionsrichtwert an den Immissionsorten 2 und 24 mit einem maximalen Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 55,4 = 55$ dB eingehalten wird.

Wir weisen darauf hin, dass ohne die Errichtung der Lärmschutzwand an dem Immissionsort 24 unter Berücksichtigung aller Impulszuschläge ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 56,4 = 56$ dB resultiert. Aufgrund der vorhandenen Geräuschsituation ist aber davon auszugehen, dass insbesondere die Impulse von den weiter entfernt liegenden Parkplatz-Teilflächen (P5 bis P9) an den Immissionsorten 2 und 24 nicht oder nur mit einem Impulszuschlag von KI = 2 dB (P4) wahrgenommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen resultiert an den Immissionsorten 2 ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 55,1$ dB und an dem Immissionsorten 24 ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 55,7$ dB. Das bedeutet im konkreten Fall, dass die Errichtung der Lärmschutzwand die Immissionsbelastung nur um maximal 1 dB mindert und damit die Wirkung der Wand nur gering ist. (Bei Verkehrslärm wird z. B. davon ausgegangen, dass die Pegelminderung einer Lärmschutzwand mindestens 3 dB betragen sollte, damit sich der Aufwand der Herstellung lohnt.)“ (SG 19163/3 S. 37)

Bezogen auf die geplante Bebauung innerhalb des B-Plangebietes kommt das Gutachten zu der Bewertung, dass unter Anwendung der Immissionsrichtwerte für Kerngebiete die Werte tags eingehalten werden. Lediglich die Nachtwerte werden im Bereich der geplanten Kindertagesstätte leicht mit 45,7 dB überschritten. Da in der Kindertagesstätte aber keine Nachtnutzung stattfindet entfällt der erhöhte Schutzanspruch. Der zu berücksichtigende Lärmpegel von 60 dB im Außenbereich der Kindertagesstätte wird tags um 2 dB unterschritten.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest:

„In diesem Gutachten wurde untersucht, ob bei der im Bereich des B-Planes VI/34 „REWE/Lidl Fuldataalstraße“ geplanten gewerblichen Nutzung der Immissionsschutz nach TA Lärm gewährleistet ist. Dabei wurde aufgrund der vorhandenen Gemengelage für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende WA-Bebauung für den Tages-Zeitraum ein Zwischenwert gemäß TA Lärm Nr. 6.7 von 56

dB berücksichtigt.

Damit unter diesen Voraussetzungen in der vorhandenen Nachbarschaft der Immissionsschutz nach TA Lärm gewährleistet ist, wurden folgende Maßnahmen vorausgesetzt:

- Das Tor der Anlieferung des REWE-Marktes ist während des Entladevorganges zu schließen.
- Der Einkaufswagen-Stellplatz des REWE-Marktes wird eingehaust. Der Stellplatz wird so vor dem Markteingang positioniert, dass die Öffnung Richtung Nordwesten (zum Markteingang) hin gerichtet ist.
- Der Technikraum des REWE-Marktes und der darüber liegenden Nutzungen (Kita und Wohnen) ist so auszuführen, dass die Abstrahlung nach außen (Tor und Zu- und Abluftöffnungen) maximal LWA = 72 dB beträgt.
- An den auf dem Dach des REWE-Marktes aufgestelltem Verflüssiger und der Wärmepumpe ist auf der Nord- und der Westseite eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand entsprechend Anh. B.3 zu errichten. Die Lärmschutzwand ist so auszuführen, dass die Oberkante der Lärmschutzwand mindestens auf der Oberkante der Geräuschquellen liegt und die Aggregate auf der Nord- und Westseite vollständig umfasst werden.

Folgende zentrale Randbedingungen des geplanten Betriebes (vgl. hierzu auch Kapitel 4.2 auf Seite 11) sind ferner hervorzuheben:

- Die Anlieferung der Märkte erfolgt ausschließlich tagsüber.
- Die Technik des REWE-Marktes und der darüber liegenden Nutzungen (Kita und Wohnen) wird teilweise im Technikraum im Erdgeschoss des Gebäudes betrieben. Dieser Raum ist so auszuführen, dass die Abstrahlung nach außen (Tor und Zu- und Abluftöffnungen) maximal LWA = 72 dB beträgt. Hierfür sind entsprechende Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile und die vorgesehen Schalldämpfer zu stellen. Wir empfehlen zusätzlich, den Technikraum absorbierend auszukleiden.
- Die Technik des Lidl-Marktes wird auf dem Dach der Anlieferung betrieben. Ferner wird auf dem Dach des Lidl-Marktes südlich des Anlieferbereiches vermutlich eine Wärmepumpe aufgestellt.
- Der Verflüssiger und die Wärmepumpen des REWE-Marktes werden auf dem Dach des Gebäudes an der in Anhang B.4 dargestellten Position betreiben und haben in Summe maximal einen Schalleistungspegel von LWA = 80 dB; auf der Nord- und Westseite der Aufstellfläche dieser Anlagen ist eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
- Die außen liegenden Geräte sind so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten Schalle

Geräuschquelle	L _{WA} [dB]
TR Technik REWE (auf Dach)	80
ATR Abstrahlung Technikraum REWE	72
WPL Wärmepumpe Lidl	74
RK1 Rückkühler Lidl Super Low Noise	61
RK2 Rückkühler Lidl Super Low Noise	61

- *Die Schalleistungspegel der einzelnen klima- und lüftungstechnischen Geräte sind so zu begrenzen, dass in Summe (einschließlich möglicher Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit) in der schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.*
- *Der Fahrbahnbelag ist glatt in Beton oder Asphalt herzustellen und ggf. notwendige Regenrinnen sind so auszuführen, dass sie einerseits keine Unebenheiten darstellen und andererseits eingelegte Roste nicht klappern dürfen.*
- *Während der Entladung am Lidl-Markt werden die Kühlaggregate der Lkw ausgeschaltet.*

Ohne die Zwischenwertbildung im Sinne der TA Lärm Nr. 6.7 wird es notwendig, zusätzlich zu den bereits berücksichtigten Maßnahmen, eine rd. 90 m lange, 2,7 m hohe Lärmschutzwand (ausgeführt als senkrecht 2 m hohes Grundelement mit überkragendem Zusatzelement (Neigungswinkel 45° Richtung Parkplatz, Länge des Zusatzelementes 1 m)) entsprechend Anh. B.4 zwischen dem Parkplatz und der Straße „Ostring“ zu errichten, um die Einhaltung des WA-Immissionsrichtwertes am Tage sicherzustellen. Die Wirkung dieser Lärmschutzwand ist allerdings mit einer Pegelminderung von maximal 1 dB als gering einzustufen.“ (SG 19163/3 S. 39-41)

3 Bestand

3.1 Stadträumliche Einbindung, Denkmalschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“ befinden sich im östlich an die Kasseler Innenstadt angrenzenden Stadtteil „Wesertor“. Historisch schloss der Stadtteil an das Weser-Tor der Altstadtmauer an. Von dem Tor aus wurden die Fuldaniederungen genutzt, zu Beginn hauptsächlich als Gärten der Bürgerinnen und Bürger der Altstadt.

In der Industrialisierung entstanden dann, wie in vielen deutschen Städten, Arbeiterwohnungen in Gründerzeitgebäuden auf den ehemaligen Gartengrundstücken. Dennoch blieben einige Teile des Stadtteils, unter anderem große Teile des B-Plangebietes, Grabeland.

Die massiven Zerstörungen der Stadt Kassel im 2. Weltkrieg trafen auch das Wesertor. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtstrukturen behielten auch nach dem Wiederaufbau ihre Blockstrukturen, während in nordöstlicher Richtung aufgelockerte Zeilen entstanden. Die Prägung als Arbeiterviertel blieb auch nach dem Wiederaufbau erhalten, gleichzeitig weist der Stadtteil eine hohe Fluktuation der Bewohnerschaft auf. In Teilen finden sich im Stadtteil übermäßig belegte Wohnungen in einem schlechten baulichen Zustand. Dieses Problem wird durch den, bezogen auf den Kasseler Durchschnitt überproportional hohen Anteil an Sozialhilfe-/Transferleistungs-Empfängerinnen und Empfänger, noch verstärkt.

Übergeordnet bildet der Stadtteil den nordöstlichen Abschluss des dicht bebauten Stadtgebietes Kassels. Im Norden befindet sich das Klinikum Kassel, dahinter ist die Baustruktur stark aufgelockert und durch Einzelhäuser geprägt. Im Osten geht der Stadtteil in großflächigen Gewerbestrukturen über und endet mit dem Klärwerk der KASSELWASSER. Gleichzeitig wird der Stadtteil im Osten und im Süden durch die Fulda begrenzt. Im Westen grenzt der Stadtteil an die Universität Kassel und die Innenstadt.

Der Geltungsbereich selbst wird durch die Fuldataalstraße im Norden, die Wilhelm-Speck-Straße im Osten, die Gartenstraße im Süden und die Schirmerstraße im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich wird durch die Straße Ostring in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Die östliche Fläche, die in Teilen neu bebaut werden soll, bildet den Übergang zwischen den Wohnstrukturen des Stadtteils und dem gewerblich geprägten Teil.

Die Fläche selbst ist im Gegensatz zu anderen Bereichen des Wesertors zu einem hohen Anteil versiegelt und nur am Rand durch kleinere Pflanzungen begrünt. Der ehemalige Möbelmarkt ist bereits zurückgebaut und die Fläche liegt seit einigen Jahren brach. Dadurch befindet sich derzeit nur ca. ein Drittel des Grundstücks in Nutzung. Vor dem Möbelmarkt befanden sich hier nach dem Zweiten Weltkrieg eine Weberei, eine Färberei und eine Imprägnierwerkstatt.



Abbildung 14: Blick auf die Brachfläche, dahinter der Lidl-Markt und Parkplatz, im Hintergrund die straßenbegleitenden Bäume. (Foto: Arbeitsgruppe Stadt)

3.2 Erschließung und Verkehr

Die am Grundstück entlang verlaufende Fuldatalstraße endet nach ca. 250 m südwestlich des Plangebiets (stadteinwärts) an der Weserspitze und trifft auf die B3. Hier befindet sich die Haltestelle Weserspitze. Die Weserstraße bildet als B3 einen Teil des Innenstadtrings Kassels und die wichtigste Ausfallstraße nach Nordosten. Knapp 600 m in Richtung der Innenstadt trifft die Weserstraße auf die B83/B7. Dadurch entsteht auf der Straße ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Die Fuldatalstraße erschließt den Stadtteil Wolfsanger von Süden und fungiert somit auch als kleinere Ausfallstraße.

In der Mitte der Fuldatalstraße befindet sich die Gleisanlage der Straßenbahn. Aktuell fährt hier die Tramlinie 7. An der Haltestelle Weserspitze trifft die Linie 7 dann auf die Tramlinien 3 und 6. Über die Tramlinien sind von hier alle wichtigen Ziele innerhalb Kassels gut zu erreichen, z.B. die Innenstadt, der Hauptbahnhof oder der ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe.

Außerdem halten an der Weserspitze die Buslinien 12 und 13, die in ihrem weiteren Verlauf die Stadtteile Nord (Holland), Rothenditmold, Kirchditmold und Harleshausen erschließen.

Das Grundstück ist gut an das innerstädtische und das überregionale Radwegenetz angeschlossen. Durch den Radweg entlang der Weserstraße wird die Innenstadt in 6 Minuten und die Uni in 5 Minuten erreicht. Weiterhin ist der überregionale Radweg R1, welcher entlang der Fulda führt, gut zu erreichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet an alle Verkehrsarten gut angebunden ist.



Abbildung 15: Fuldataalstraße mit Schienen auf den Fahrspuren und Radweg. Rechts im Bild der Lidl-Parkplatz, dahinter die Brachfläche. (Foto: Arbeitsgruppe Stadt)

Die anderen umgebenden Straßen fungieren als Wohnstraßen und erschließen die angrenzenden Gebäude. In diesen Straßen sind entlang der Fahrbahn Parkplätze vorhanden. Die Gartenstraße im Süden erschließt zusätzlich das angrenzende Gewerbe und KASSELWASSER. Dadurch entsteht hier ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auch durch Lieferverkehre.

Abweichend vom rechtskräftigen BPlan Nr. VI/32 wurde entlang des Lidl-Grundstücks ein 2,0 m breiter Gehweg hergestellt, welcher von der Fuldataalstraße kommend nur bis zur heutigen Einfahrt des Lidl-Marktes reicht.

3.3 Technische Infrastruktur

Die neuen Planungen erfordern keine zusätzlichen technischen Infrastrukturen (Wasser, Strom und Gas). Für die Planung und Umsetzung der Versorgungsanschlüsse ist eine frühzeitige Einbindung der Städtische Werke Kassel erforderlich.

Die Neubebauung könnte eine neue Trafostation erforderlich machen. Im Rahmen des Bauantrags ist diesbezüglich frühzeitig mit den Städtische Werke Kontakt aufzunehmen.

Die Grundstücke können ohne Probleme an das bestehende Fernwärmenetz der Stadt Kassel bzw. Städtische Werke Energie+Wärme GmbH angeschlossen werden.

Die Herstellung eines Zugangs zum Telekommunikationsnetz, welches entlang der Fuldataalstraße liegt, ist bei frühzeitiger Koordination möglich. Derzeit ist nur der Lidl-Markt an die Telekommunikationslinien angeschlossen.

3.4 Immissionen

Das starke Verkehrsaufkommen auf der Fuldatastraße in Form von Straßenverkehr und Schienenverkehr führt zu einer hohen Lärmbelastung für die geplanten Nutzungen im Plangebiet. Diese Belastung machte schon im Vorfeld der Planungen deutlich, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden.

Die Lärmbelastungen durch das vorhandene umgebende Gewerbe liegen nur an einzelnen Stellen über den Grenzwerten. Der gewerbliche Betrieb im Osten (Bauunternehmen) sowie das Klärwerk erzeugen keine Immissionen, die einer Bebauung der Fläche im Wege stehen bzw. grundsätzliche Beschränkungen für potenzielle Nutzungen auslösen. Für das geplante Gewerbe (Einzelhandel) auf der Fläche selbst wurde ein Schallschutzkonzept zum Schutz der im Gebiet geplanten und der angrenzenden Wohnbebauung erarbeitet. Die notwendigen Schutzmaßnahmen werden in den B-Plan und den städtebaulichen Vertrag rechtswirksam übernommen.

3.5 Umweltbelange

Die hochgradig versiegelte Grundstücksfläche des Möbelhauses wurde beim Rückbau zumindest in Teilen wieder entsiegelt. Für die zukünftige Planung ist dabei zu beachten, dass durch die vorherigen Nutzungen und die ehemaligen Baukörper natürliche Bodenstrukturen nicht mehr ausgebildet und ursprüngliche Bodenfunktionen (wie z.B. die Versickerung) weitgehend verloren gegangen sind. Bei der Entsiegelung des Bodens ist insofern besonders auf die Versickerungseigenschaften des Untergrunds zu achten und die eventuell fehlende Versickerungsfunktion des Bodens zu berücksichtigen.

Insbesondere die historischen Nutzungen als Färberei und Imprägnierwerkstatt könnten Altlasten auf dem Gesamtgrundstück hinterlassen haben. Beim Rückbau des Möbelhauses wurde aufgrund eines ehemaligen Kellergeschosses der Boden bis in eine Tiefe von 5 m abgetragen. Dabei wurden keine Altlasten oder andere Auffälligkeiten festgestellt. Die stichprobenartige Überprüfung des Grundstücksteils, auf dem derzeit der Lidl-Markt angesiedelt ist, ergab ebenfalls keine Auffälligkeiten. Dennoch sind Schadstoffüberreste möglich und weitere Aushubmaßnahmen sollten gutachterlich durch Altlastenfachleute begleitet werden.

Durch die Abtragung des Bodens kann auf dem Grundstück des ehemaligen Möbelhauses auch der Verbleib von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg ausgeschlossen werden, obschon das Grundstück in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Auf der Fläche des Lidl-Parkplatzes bestehen derzeit noch zwei Verdachtsflächen, die im Rahmen der Neubebauung zu überprüfen sind.

Durch die vorherigen Nutzungen ist auf der Grundstücksfläche des zukünftigen REWE-Marktes so gut wie keine Begrünung vorhanden. Lediglich die Grundstücksränder sind mit straßenbegleitenden Bäumen bepflanzt (siehe Abbildung 19). Die Bäume am denkmalgeschützten Gebäude „Gartenstraße 43“ bleiben von den Planungen unberührt.

Die Grundstücksfläche des Lidl-Marktes weist ca. 30 Bäume (Spitzahorn Stammumfang 30-55 cm) auf. Diese Bäume müssen im Falle einer Neubebauung gefällt werden.



Abbildung 16: Blick entlang der Wilhelm-Speck-Straße in Richtung Gartenstraße. (Foto: Arbeitsgruppe Stadt)

4 Planungsziel und -konzept

Für die seit mehreren Jahren brachliegende Fläche (nach Aufgabe des Möbelmarktes am Standort) wird eine städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung von neuem Planungsrecht ermöglicht, die sich an den aktuellen Zielvorstellungen der Stadt Kassel orientiert. Die Revitalisierung von bereits baulich genutzten und oftmals monofunktionalen Flächen und deren höherwertige Nutzung durch eine höhere bauliche Dichte und eine urbane Mischung sind vorrangige Ziele der Innenentwicklung.

Gleichzeitig sind die umweltbezogenen Herausforderungen (wie z.B. Klima, Lufthygiene, Verkehrswende) in langfristige Konzepte zu integrieren und auf Nachhaltigkeit auszurichten. Die sich aus der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion ergebenden Themen wie Stärkung, Entwicklung und Differenzierung des Wohnungsmarktangebotes für breite Bevölkerungsschichten sowie der Ausbau von Angeboten zur Kinderbetreuung, um Beruf und Familie besser in Einklang bringen zu können, Sicherung einer angemessenen Versorgung alter Menschen mit flexiblen Wohn- und Pflegeangebote sowie der Anspruch auf Umweltgerechtigkeit sind Themen, die einzubeziehen sind.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung berücksichtigt diese übergeordneten Aspekte und stellt am Ende aber auch ein Ergebnis der Abwägung einzelner Punkte und Interessen dar. In der Komplexität der Aufgabenstellung geht es um einen ‚gerechten Ausgleich‘ (Kompromiss) unterschiedlicher Ansprüche.

Aufbauend auf den Empfehlungen des „SEK Wesertor“ soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“ und der Umsetzung der damit verbundenen Planungsziele – ausgehend von den Investitionsabsichten der beiden Grundstückseigentümer - ein Impuls zur strukturellen Weiterentwicklung des Stadtteils Wesertor im Sinne der Verstetigung der Entwicklung eines Quartierszentrums mit Nahversorgung geleistet werden.

Über die aktuell geplanten Nutzungen hinaus, soll mit dem B-Plan als „Angebotsplan“ weitere Nutzungskorridore eröffnet werden, um das Nahversorgungszentrum auch mit anderen Nutzungen und geänderten Bedarfen zukunftsfähig und resilient zu gestalten. Gleichzeitig sind insbesondere die Auswirkungen von großflächigem und zentrenrelevantem Einzelhandel auf die lokale Nahversorgung und die Zentralität der Innenstadt sorgfältig abzuwägen.

4.1 Städtebau und Nutzungen

Das Konzept sieht zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe vor, mit folgender - durch zwei aufeinander aufbauende GMA-Gutachten abgesicherten - Größenordnung:

Erstens ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE) mit 1.400 qm Verkaufsfläche sowie einem Getränkesortiment mit 600 qm Verkaufsfläche. Zweitens ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit insgesamt 1.400 qm Verkaufsfläche. Beide großflächigen Einzelhandelsnutzungen sollen ergänzt werden um Nutzungen im Segment Café / Gastronomie / Lebensmittelhandwerk.

Mit den Einzelhandelsflächen können die beiden Angebote Vollsortimenter und Discounter einen wesentlichen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sowohl zu Fuß als auch per Rad im Stadtteil leisten.

Die Einzelhandelsnutzungen werden mit bis zu vier weiteren Obergeschossen (inkl. Dachgeschoss als Vollgeschoss) überbaut und bilden in ihrer räumlichen Gesamtheit eine nicht vollständig geschlossene Blockrandbebauung (Baublock) aus.

Der Baukörper des REWE-Marktes definiert einen für die Gründerzeit typischen Blockrand und bildet ein städtebauliches Pendant zur bestehenden gegenüberliegenden viergeschossigen Eckbebauung aus den 2000er Jahren. Anzumerken ist aber, dass es eine klassische Blockrandbebauung an dieser Stelle aufgrund der gewerblichen Prägung und wechselhaften Bebauung des Grundstücks und der Umgebung historisch nie gab. Die notwendige Großflächigkeit der angestrebten Verkaufsflächengröße des REWE-Marktes und der Flächenbedarf des geplanten und mit der Stadt Kassel abgestimmten 6-zügigen Kindergartens kann in die Blockrandbebauung sehr gut integriert werden. So kann hier eine sinnvolle Innenentwicklung und funktionale Ergänzung im Quartier erfolgen.

Die Überbauung des REWE-Marktes nimmt zusätzliche Nutzungen auf, die das soziale Versorgungsangebot im Stadtteil erweitern und aktuell defizitäre Bereiche ergänzen werden. Die Nutzungen umfassen den o.g. sechszügigen Kindergarten, betreutes Wohnen mit ergänzenden Servicebereichen sowie Dienstleistungen.

Die Überbauung des Lidl-Marktes erfolgt ausschließlich mit Wohnungen. Diese sollen durch einen auf den Lidl-Markt aufgesetzten Baukörper realisiert werden. In Summe sollen 20 Wohneinheiten (1-3 Zimmer-Wohnungen) in der Größe zwischen ca. 42 qm bis 75 qm realisiert werden.

Für die in den Abbildungen 18 bis 22 dargestellte zusätzliche Bebauung an der Fuldatastraße und am Ostring wird eine Realisierung seitens Lidl kurzfristig nicht angestrebt. Der B-Plan stellt jedoch die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen möglichen zukünftigen Entwicklungen dar und bildet damit die städtebauliche Zielvorstellung ab. Damit soll auf lange Sicht bei sich verändernden Rahmenbedingungen (z.B. im allgemeinen Mobilitätsverhalten) eine weitere städtebauliche Verdichtung und Anreicherung der Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum, ohne ein erneutes B-Planverfahren möglich sein. Insofern eröffnen die Perspektiven den Blick für eine weitere mögliche Entwicklung aus dem B-Plan heraus.

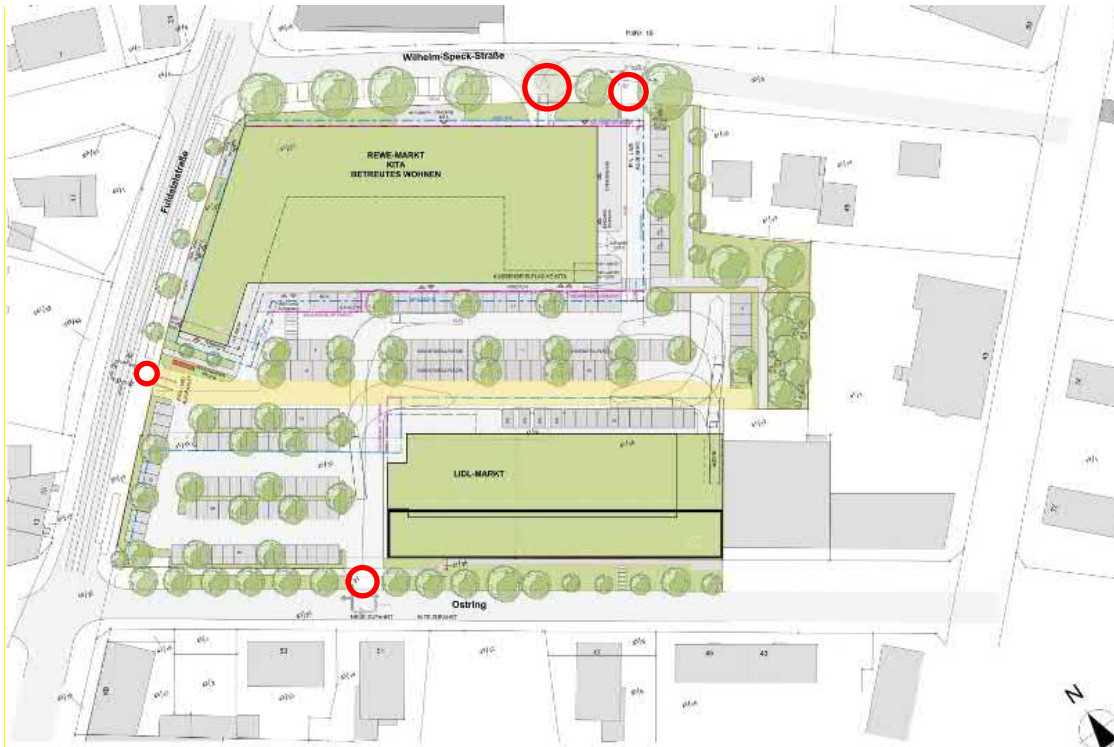


Abbildung 17: Übersichtsplan, zu fallende Bäume rot markiert, erstellt: Büro Stiebing Architektur



Abbildung 18: Perspektive – Draufsicht. erstellt: Büro Arbeitsgruppe Stadt



Abbildung 19: Perspektive 1 - im Vordergrund die Ecke Fuldataalstraße (links) / Ostring (rechts)
erstellt: Büro Arbeitsgruppe Stadt



Abbildung 20: Perspektive 2 - im Vordergrund die Ecke Wilhelm-Speck-Straße (links) / Fuldataalstraße (rechts).
erstellt: Büro Arbeitsgruppe Stadt



Abbildung 21: Perspektive 3, Blick über das Plangebiet aus östlicher Richtung.
erstellt: Büro Arbeitsgruppe Stadt

4.2 Verkehr

Das Erschließungskonzept der Kundenparkplätze definiert die Haupteinschließung durch einen gemeinsamen Zu- und Abfahrtsbereich von der Fuldataalstraße auf das Plangebiet. Die Kundenparkplätze können zusätzlich sowohl von der Wilhelm-Speck-Straße, als auch vom Ostring aus angefahren werden. Damit wird die Hauptzufahrt entlastet, da der nach Süden zu- und abfließende Verkehr diese Zufahrten und nicht die stark frequentierte Fuldataalstraße nutzen kann.

Der Anlieferverkehr für den REWE-Markt wird über die Wilhelm-Speck-Straße in einem aus lärmtechnischen Gründen eingehausten Bereich abgewickelt. Der Anlieferverkehr für den Lidl-Markt erfolgt über den Ostring ebenfalls in einem eingehausten Bereich.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht laut Übersichtsplan (Abbildung 18) 161 Pkw-Stellplätze für die beiden Märkte sowie die notwendigen Stellplätze für das Wohnen (Lidl) vor, davon neun behindertengerechte Stellplätze sowie drei Eltern-Kind-Stellplätze und vier Stellplätze mit Ladestationen.

Im Bereich der o.g. Kundenparkplätze sind auf drei Standorte verteilt 76 Fahrradabstellplätze für Kunden geplant: davon 44 Fahrradabstellplätze im zentralen Bereich an den Einkaufswagen und 24 an der Ostseite des REWE-Marktes und 8 Stellplätze an der Westseite des Lidl-Marktes.

Der Zugang zum Kindergarten erfolgt sowohl von der Fuldataalstraße als auch von der Wilhelm-Speck-Straße aus. An den Eingängen sind gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept jeweils 10 bzw. 18 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Das betreute Wohnen wird von der Wilhelm-Speck-Straße über einen seitlichen Eingang erschlossen. Das Parken für das

Personal und die Bewohnerinnen und Bewohner wird über eine Tiefgarage in seitlicher Lage von der Wilhelm-Speck-Straße aus organisiert. Die Tiefgarage des REWE-Marktes umfasst weitere 78 Pkw-Stellplätze und 35 Abstellplätze für Fahrräder und wird ergänzt um 14 oberirdische Pkw-Stellplätze für das betreute Wohnen, Eltern-Kind-Stellplätze, sowie zwei behindertengerechte Stellplätze.

In Rahmen der Erschließung / Anlieferung des Marktes und der Anbindung der Tiefgarage werden in der Wilhelm-Speck-Straße öffentliche Pkw-Stellplätze in der Größenordnung von 6 Stück entfallen. Diese Pkw-Stellplätze haben allerdings nur eine Tiefe von ca. 4,5 m. Durch das Parken wird der Bewegungsraum des öffentlichen Gehwegs (Breite ca. 2,40 m) entsprechend eingeschränkt.

Das Rad- und Fußwegekonzept orientiert sich an den öffentlichen Straßen. Der Gehweg entlang des Lidl-Grundstücks, welcher von der Fuldataalstraße kommend nur bis zur heutigen Einfahrt des Lidl-Marktes im Ostring reicht, soll in Richtung Gartenstraße mit einer Breite von 1,50 m fortgeführt werden. Vor dem Eingangsbereich für die Wohnungen ist eine Aufweitung des Gehwegs vorgesehen. Der konkrete Gehwegverlauf und die Breite des Gehwegs werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumstandorte auf der Ebene der Objektplanung final abgestimmt.

Über den Kundenparkplatz besteht ebenfalls eine Verbindung für Fuß- und Radverkehre zwischen der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring.

4.3 Technische Infrastruktur

Die technische Versorgungsinfrastruktur im Quartier Weserstraße ist voll ausgebaut. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist mit der Städtische Werke AG Kassel im Vorfeld abzustimmen, ob für die erweiterten Nutzungen ggf. eine neue Trafostation errichtet werden muss.

Eine Anbindung an das Fernwärmenetz ist technisch möglich. Die Betreiber verfügen aber jeweils über eigene konzernweite CO₂-neutrale Konzepte zur Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte (Kapitel 4.5 Klimaschutz und Energieeffizienz).

4.4 Freiraumkonzept

Im Rahmen der Neubebauung müssen alle auf dem Gelände des Discounters Lidl vorhandenen relativ jungen Bäume gefällt werden. Für diese wird entsprechend Ersatz hergestellt.

Die Baugrenzen der Gebäude wurden so festgesetzt, dass soweit möglich die Bestandsbäume im öffentlichen Raum erhalten werden können. Für die Zufahrten auf den Parkplatz bzw. zur Anlieferung und der Zufahrt zur Tiefgarage müssen vier größere Bäume gefällt werden. In der Wilhelm-Speck-Straße handelt es sich um zwei Platanen mit einem Stammumfang von 192 cm bzw. 176 cm, in der Fuldataalstraße um eine Rote Rosskastanie mit einem Stammumfang von 66 cm und in am Ostring um eine Gewöhnliche Rosskastanie mit einem Stammumfang von 151 cm. Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baumfällungen sind durch die Investoren beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu

beantragen. Ergänzend zum planungsrechtlichen Rahmen dieses Bebauungsplan sollen im städtebaulichen Vertrag unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Grundlagen Regelungen zu Art und Umfang von Ersatzpflanzungen und deren Pflege sowie zur Kostenübernahme bei den Kompensationsmaßnahmen aufgenommen werden.

Im östlichen Teil des Grundstücks ist eine dicht bepflanzte Grünfläche als Abschluss des Parkplatzes und im Übergang zu den angrenzenden Nachbarn geplant, die als Ausgleichsfläche dient.

Im Rahmen des Freiraumkonzeptes wurden flächendeckend begrünte Flachdächer zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und zur Verbesserung des Habitatangebot für Insekten geplant.

Die großen Stellplatzflächen werden über eine grüne Mittelachse mit Baumpaketen aus zwei Bäumen gegliedert und die Stellplatzflächen in Teilen verschattet.



Abbildung 22: Ausschnitt aus dem "SEK Wesertor" - Potentialgebiet A, Teilbereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße (erstellt: Planquadrat Dortmund)

4.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Erweiterte Vorgaben zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz werden im B-Plan nicht festgesetzt, da keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, welche Festsetzungen begründen würden, die über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gehen könnten.

Die beiden Betreiber REWE und Lidl setzten bei ihren Gebäuden auf eine umfassende Nachhaltigkeit. Das Energiekonzept und die energetischen und ökologischen Standards werden in Abstimmung mit der Stadt im städtebaulichen Vertrag, aufbauend auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Klimaneutralität bis 2030, rechtsverbindlich geregelt.

5 Begründung der Festsetzungen

Mit der Summe der Festsetzungen wird eine neue planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der oben beschriebenen Ziele geschaffen. Sie werden im Folgenden begründet. Darüber hinaus werden einzelne Regelungen ergänzend in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das BauGB hierfür rechtlich keine Regelungsgrundlage liefert (§ 9 Abs. 1 BauGB).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wurde die Ausweisung des B-Plangebietes als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO, als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächige Einzelhandelsbetriebe' geprüft.

Abgesehen von den Nutzungen großflächiger Einzelhandel entspricht die geplante Art der Nutzung dem Gebietscharakter der Gebietskategorie Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO, weil hier die in der BauNVO aufgeführten Zwecke und Nutzungen - anders als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO - die Gleichgewichtigkeit der Nutzungsmischung explizit nicht zum Inhalt hat. Die Baugebietsart Urbanes Gebiet wurde vom Gesetzgeber für Stadtstrukturen entwickelt, wie sie im Bereich des Quartierszentrums Wesertor vorzufinden sind bzw. entwickelt werden sollen, die einerseits eine gewisse Zentralität aufweisen, zum anderen aber auch stark durch dichte Wohn- und Mischbebauung geprägt sind.

Mit der Formulierung in § 11 Abs. 3 Nr. 2. BauNVO „Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig“ hat der Gesetzgeber aber indirekt großflächigen Einzelhandel für Urbane Gebiete ausgeschlossen, so dass diese Festsetzungsmöglichkeit hier ausscheidet.

Im Kerngebiet sind die meisten aktuell beabsichtigten und zukünftig möglichen Nutzungen zulässig. Die Festsetzung Kerngebiet, ist bezogen auf die Größe des Nahversorgungszentrum sowie die städtebaulichen Funktionen, die das Nahversorgungszentrum wahrnehmen soll, allerdings untypisch, da insbesondere das Kriterium der „zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ (§ 7 Abs. 1 BauNVO) aufgrund des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Nutzungskonzepts nur sehr bedingt erfüllt ist. Zudem ist im B-Plangebiet ein hoher Anteil von spezifischen nachfrageorientierten Wohnnutzungen planerisch gewünscht, die im Kerngebiet nur untergeordnet zulässig sind und ein zu hoher Anteil von Wohnflächen der Definition der Gebietsart Kerngebiet nach der BauNVO widerspricht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Zweckverband Raum Kassel gebeten zu prüfen, inwieweit eine Ausweisung des B-Plangebiets als gemischte Baufläche, wegen der über die Einzelhandelsnutzungen auch flächenmäßig hinausgehenden Nutzungen zielführend sei. Dem Anliegen wurde entsprochen. Im parallel durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche des B-Plans Nr. VI/34 inzwischen in gemischte Baufläche geändert (siehe Kapitel 2.2).

Die Gebietsart Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“ bietet die breitesten planungsrechtlichen Möglichkeiten einer differenzierten Festsetzung der Einzelhandelsnutzungen nach der Art des Warenangebotes und den zugehörigen Verkaufsflächenbegrenzungen und ist insofern häufig die bevorzugte Gebietskategorie, insbesondere wenn es sich, wie in der Regel üblich, ausschließlich um Flächen mit Einzelhandelsnutzungen handelt. Im vorliegenden Fall sind neben den Flächen für Einzelhandel aber auch wesentliche Flächenanteile für Wohnnutzungen, Kindergarten, betreutes Wohnen, gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen vorgesehen. Diese sind flächenmäßig größer als die eigentlichen Flächen für den Einzelhandel. Die Geschossfläche in den beabsichtigten Nutzungen des großflächigen Einzelhandels beträgt ca. 5.400 qm, die sonstigen Flächen addieren sich auf ca. 10.200 qm.

Insgesamt zeigt sich in der Abwägung, welche Baugebietskategorie für die geplanten Nutzungen die geeignetste ist, dass die BauNVO hier an ihre definitorische Grenze stößt, da keine in der BauNVO definierte Gebietsart die beabsichtigten Nutzungen eindeutig abbilden kann, wenn schon die konkrete städtebauliche Situation nicht untypisch für Entwicklungen im Bestand ist.

In der Abwägung wurde die Gebietsart Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs.1 BauNVO gewählt, da sich die beabsichtigten Nutzungen der rechtssicheren Zuordnung zu den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO entzieht. Die planerisch gewollten Nutzungskorridore entsprechen auch nicht der Aufzählung der unter § 11 Abs. 2 BauNVO als „insbesondere“ gekennzeichneten Nutzungen. Mit dem Begriff „insbesondere“ hat der Gesetzgeber allerdings deutlich gemacht, dass die Aufzählung nicht abschließend ist und die Möglichkeit eröffnet, weitere, sich wesentlich unterscheidende Baugebiete zu begründen. Auf diese Möglichkeit wird im B-Plan zurückgegriffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Quartierszentrum mit Nahversorgung“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit werden die zentralen Anforderungen an das Gebiet formuliert, zum einen die Funktion als großflächiger Nahversorger für das Quartier zu dienen, aber auch als Quartierszentrum zentrale, ergänzende quartiersbezogene gemischte Nutzungen wie den Kindergarten sowie altengerechtes, betreutes und allgemeines Wohnen anzubieten. Über die unmittelbar beabsichtigten Nutzungen hinaus wird die Option eröffnet, andere ergänzende Nutzungen aus dem Spektrum des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO zuzulassen. Damit sollen zukünftige nachfrageinduzierte Veränderungen in der Nutzung ermöglicht werden.

Unter dem Aspekt, dass das hier geplante Sondergebiet wesentliche Nutzungen aus dem Kanon der Gebietsart Urbanes Gebiet rechtlich absichert, die zudem flächenmäßig ca. die doppelte Fläche des Einzelhandels umfassen, ist der B-Plan als aus dem Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt, entwickelt anzusehen. Damit wird dem § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen; der FNP muss nicht geändert werden.

In der Folge wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen, mit der Zielrichtung „Verstetigung des zentralen Versorgungsbereichs (Quartierszentrum mit Nahversorgung)“. Dieses wird untergliedert in drei Sondergebiete (SO I, SO II und SO III), die in ihren jeweiligen Nutzungen geschossweise definiert werden.

Zulässig sind in allen Sondergebieten (SO I, SO II, SO III):

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.2 soll ein breites Spektrum an Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes insgesamt zulässig sein.

Diese Nutzungen werden für die jeweiligen Sondergebiete spezifiziert. Damit sollen in Ergänzung der Spezifizierung der Einzelhandelsnutzungen Nutzungsänderungen und Anpassungen im Bestand für zukünftige Entwicklungen möglich sein.

Mit den ausgewiesenen Nutzungen wird unmittelbar auf bestehende Nachfragen aus dem Quartier reagiert. Zum einen wird mit dem Kindergarten eine dringend notwendige Ergänzung der Betreuungsangebote für Kinder sowohl im Segment U3 wie Ü3 geschaffen, zum anderen ein ergänzendes Angebot an altengerechten und betreuten Wohnangeboten bereitgestellt, die bisher im Quartier weitgehend fehlen, zukünftig aber noch deutlicher nachgefragt werden.

Die darüberhinausgehenden Nutzungsoptionen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie allgemein Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen Veränderung und Ergänzungen im Bestand bedarfsgerecht ermöglichen, ohne Auswirkungen auf das Zentrengefüge der Stadt Kassel auszulösen.

Der Einzelhandel wird insgesamt auf die Erdgeschoss-Ebene beschränkt. Damit soll gesichert werden, dass das Flächenangebot für die Einzelhandelsnutzung auf die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche in den Erdgeschosszonen beschränkt bleibt und nicht wesentlich über die beiden Gutachten der GMA Köln (2018 / 2022) zur „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich Kassel - Wesertor, Fuldatastraße“ betrachteten Flächen und Sortimente, z. B. in die Obergeschosse hinein, erweitert werden kann.

Im Sondergebiet I (SO I) sind im Erdgeschoss Flächen für Lebensmittelvollsortimenter (REWE) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.000 qm zulässig. Die Verkaufsflächen gliedern sich in das Lebensmittelvollsortiment mit bis zu 1.400 qm Verkaufsfläche sowie 600 qm Verkaufsflächen im Sortiment Getränke. Innerhalb der Flächen des Lebensmittelvollsorti-

menters sind alle, im Entwicklungsplan Zentren des ZRK definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente, uneingeschränkt zulässig. Das Sortiment und die Verkaufsflächengrößen sichern auf Dauer eine gute Nahversorgung des Quartiers.

Nebensortimente, Aktionsware u.a. im Segment zentrenrelevanter Sortimente - gemäß der Definition des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren des ZRK - sind bis zu einer Größe von 150 qm Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet II (SO II) sind im Erdgeschoss Flächen für großflächigen Einzelhandel (Discounter) als Ergänzung des Vollsortimenters bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.400 qm zulässig. Auch hier sind, analog zum SO I, innerhalb der Flächen des Lebensmittelvollsortimenters die im Entwicklungsplan Zentren des ZRK definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente uneingeschränkt zulässig.

Nebensortimente, Aktionsware u.a. im Segment zentrenrelevanter Sortimente - gemäß der Definition des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren des ZRK - sind bis zu einer Größe von 150 qm Verkaufsfläche zulässig.

Die Stadt Kassel weicht mit der für das SO II festgesetzten Verkaufsflächen-Obergrenze von 1.400 qm vom Votum des ZRK-Fachbeirates 'KEP-Zentren' ab (Sitzung vom 30.11.2021), um den seit Projekt-Beginn geänderten Marktbedingungen in ausreichender Form Rechnung zu tragen. Hier haben neben einer attraktiveren (weil großzügigeren) Einkaufssituation – nicht zuletzt während der Erfahrungen aus der Corona-Pandemie - auch Aspekte wie die Präsentation ausreichender Warenvorräte und/oder die Einhaltung von Hygienevorschriften an Bedeutung gewonnen. Städtebauliche Auswirkungen sind mit der auf 1.400 qm vergrößerten Verkaufsfläche nicht verbunden. Die veränderte Verkaufsflächengröße ermöglicht eine andere Flächendisposition innerhalb derselben Gebäudekubatur. Zudem bestätigt das im Nachgang aktualisierte GMA-Gutachten zu den Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur, dass versorgungsstrukturelle Probleme nicht zu erwarten sind, sondern im Gegenteil die Stadtteilversorgung insgesamt profitieren sollte.

In allen Sondergebieten sind darüber hinaus in der Erdgeschosszone weitere Einzelhandelsnutzung sowohl im Segment nicht-zentrenrelevanten als auch innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig, sofern sie unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche anzusiedeln sind. Der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs im Segment innenstadtrelevantem Sortiment - nach der Definition des ZRK - darf dabei die Größe von 100 qm nicht überschreiten.

Eine breite Versorgung mit Grundnahrungsmitteln (Bäcker, Metzger) als Einzelhandelsnutzungen, ergänzend zu den Nahversorgungsangeboten sind allgemein zulässig und werden nicht auf die Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels (SO I und SOII) angerechnet. Mit der Option gastronomische Dienstleistungen (Schank- und Speisewirtschaften) zuzulassen soll der Charakter eines kleinen Quartierszentrums im Bereich des Einzelhandels gestärkt werden. Damit wird zugleich der funktionale Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen in den Obergeschossen gestärkt. Die Gastronomie soll nach der aktuellen Planung an der Schnittstelle zwischen Fuldatastraße und Kundenparkplatz liegen und sich im Sommer auch in den Außenbereich hinein erstrecken.

Mit der Ausweisung und Spezifizierung des großflächigen Einzelhandels soll insgesamt die oben beschriebene wohnungsnah und fußläufige Versorgung des Quartiers verbessert und langfristig gesichert werden. Mit den Festsetzungen soll einerseits die großflächige Nahversorgung sichergestellt werden, andererseits soll kleinteiliger sonstiger Einzelhandel als ergänzendes, begrenztes Angebot auch im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente möglich sein und so die Attraktivität des Nahversorgungsangebots durch ergänzende Angebote gestärkt und abgerundet werden. Durch die flächenmäßige Beschränkung der Einzelhandelsflächen werden städtebauliche Auswirkungen auf die örtliche Nahversorgung, das Zentrengefüge der Stadt Kassel sowie die regionale Raumordnung ausgeschlossen.

Damit die Stadt bei erkennbaren, städtebaulichen Fehlentwicklungen / Missständen steuernd eingreifen kann wurde die - im gewissen Maße unbestimmte - Festsetzung, dass der Einzelhandel der Ergänzung der Nahversorgung dienen soll, eingefügt. Damit muss im Zweifelsfall über ein Gutachten der Nachweis der Verträglichkeit von Nutzungen in Sinne der Entwicklung der Nahversorgung geführt werden.

Darüber hinaus sind in den drei Sondergebieten alle nicht explizit zulässigen Nutzungen unzulässig und werden nicht Gegenstand des B-Plans. Die unter 1.6 explizit ausgeschlossenen Nutzungen wurden aufgenommen, da sie per se die städtebauliche Ordnung stören und den Zielsetzungen des B-Plans entgegenstehen und es in einigen Fällen Graubereiche der Überschneidung mit den zulässigen Nutzungen im Bereich Einzelhandel, Geschäftsnutzungen und Beherbergungsbetriebe gibt. Mit der Aussage „insbesondere“ ist aufgezeigt, dass die Aufzählung der städtebaulich dysfunktionalen Nutzungen nicht abschließend ist.

ZRK Kassel Liste Zentrenrelevante und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Apothekerwaren, Wasch- und Putzmittel) / Getränke / Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk / Reformwaren / Schnittblumen / Tabakwaren

Innenstadtrelevante Sortimente:

Angelartikel, Jagdartikel, Jagdbedarf – Augenoptik / Babyartikel, Kinderartikel (außer Kinderwagen, Kindersitze) / Bastelartikel / Bekleidung, Wasche / Briefmarken / Bücher, Zeitschriften / Bürobedarf, Papier, Schreibwaren inkl. Schulbedarf / Elektrohaushaltswaren, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik) (nur Kleingeräte) / Fotogeräte, Videokameras, Fotos, Fotowaren, optische Erzeugnisse und Zubehör, Bild- und Tonträger / Geschenkartikel / Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik / Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche / Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten / medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren / Musikalien / Schuhe, Lederwaren / Spielwaren / Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel / Uhren, Schmuck, Silberwaren /Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich abzusichern, muss das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen für den B-Plan den Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete mit einer notwendigen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschreiten. Mit der Formulierung des Orientierungswertes hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, eine über die Orientierungswerte hinausgehende GRZ festzusetzen.

Im § 18 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird darüber hinaus eine Ermächtigung zur Überschreitung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch Festsetzungen im B-Plan formuliert. Indirekt werden in Satz 4 auch Kriterien hierzu benannt: Geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sowie eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Beide Kriterien werden durch den B-Plan erfüllt. Eine natürliche Funktion des Bodens ist durch die vorliegende anthropogene Überformung des Bodens weitgehend verloren gegangen. Weiterhin ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Gesamtkonzept der Nahversorgung und der für die Stellplatzanlage des großflächigen Einzelhandels erforderlichen Versiegelung.

Die Konzepte der großflächigen Einzelhandelsbetreiber setzen aufgrund des Kundenverhaltens und der Kundenerwartung, nach wie vor auf große ebenerdige Stellplatzanlagen. Ohne diese kann ein Markt aktuell wirtschaftlich nur schwer betrieben werden. Eine Veränderung des Einkaufs- und Mobilitätsverhaltens der Kundinnen und Kunden kann auf Dauer zu veränderten Nachfragen nach Pkw-Parkplätzen führen. Dem wurde mit der Reduzierung der nach Stellplatzverordnung der Stadt Kassel nachzuweisenden Pkw-Stellplätze für den Einzelhandel von 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsflächen auf 1 Stellplatz je 35 qm Rechnung getragen. Das liegt darin begründet, dass sich durch Doppelnutzung der beiden Einzelhandelsangebote Synergien aus dem Kopplungskaufverhalten der Kundinnen und Kunden ergeben. In der Literatur wird der Effekt mit 10 bis 30% Reduktion bewertet (Schriftenreihe der Hess. Straßenverkehrsverwaltung Heft 42).

Unter der Prämisse eines kompakten, gemischten Städtebaus mit einer klaren Betonung der Raumkanten der Blockränder ergibt sich die Notwendigkeit, die Stellplatzanlage in den Blockinnenbereich zu verlegen. Dadurch entstehen hier Konflikte bzgl. des Lärms und der Freiraumgestaltung, da die gesamte Nutzung des Blockinnenbereiches sehr stark über das Stellplatzangebot für den großflächigen Einzelhandel bestimmt ist. Bezogen auf den Lärm wurden in Anlehnung an das Lärmgutachten Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt (Kapitel 5.6). Das gilt in gleicher Weise für die Gestaltung der Parkplatzflächen und das Anpflanzen von Bäumen (Kapitel 5.5).

Aufgrund des zuvor erläuterten Konzepts der großflächigen Einzelhandelsbetreiber wird fast der gesamte Innenbereich entweder als überbaubare Grundstücksfläche oder als Stellplatzfläche ausgewiesen bzw. zeichnerisch festgesetzt.

Die derzeit rechtsgültige vorhandene Bestandsbebauung richtet sich nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. VI/32 aus dem Jahr 1977. Der B-Plan setzt keine GRZ fest. Gemäß der damals gültigen Baunutzungsverordnung von 1968 ist damit eine GRZ von 0,8 zulässig, die sich aus der Festsetzung der Gebietsart Gewerbe ergibt. Nebenanlagen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen und dürfen zusätzlich zur GRZ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Lediglich entlang des Ostrings wurde ein ca. 8 m breiter Streifen als Verkehrsgrün ausgewiesen, auf dem sich heute eine einreihige Allee mit Straßenbäumen befindet. Ausgehend hiervon bedeutet dies für den B-Plan Nr. VI/34 keinen Verlust an unversiegelten Flächen, da auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechts eine fast vollständige Versiegelung der Flächen (GFZ 0,8 plus Nebenanlagen) zulässig ist. Gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan von 1977 ergibt sich im Gegenteil eine Reduzierung der versiegelten Fläche im B-Plan um ca. 600 qm. Die vollständige Versiegelung der Grundfläche wird in Teilen durch die Festsetzung einer ergänzenden ca. 1.050 qm großen zusammenhängenden privaten Grünfläche/ Ausgleichsfläche relativiert, die als private Grünfläche/ Ausgleichsfläche allerdings nicht auf die GRZ angerechnet wird.

Zur Optimierung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas werden Dachbegrünungen zwingend festgesetzt. Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts werden je nach baulichem Konzept ca. 3.770 qm Dachfläche begrünt. D.h. bei einer Gesamtgröße der Grundstücke, ohne die private Grünfläche, von 15.000 qm werden auf 25% der Gesamtfläche begrünte Dachflächen entstehen müssen. Das REWE-Gebäude verfügt über ca. 1.300 qm Freibereich für den Kindergarten und ca. 2.100 qm Dach- und Freiflächen im und auf dem obersten Geschoss. Auf dem Lidl Gebäude sind ca. 2.250 qm Dachflächen verfügbar. Damit stehen in Summe ca. 5.650 qm begrünbare Dach- und Terrassenflächen zur Verfügung, von denen gemäß der Festsetzung mindestens 2/3 begrünt werden müssen. Um einerseits die Bewässerung der extensiven begrünten Dachflächen sicher zu stellen und einen hohen Grad an Regenrückhaltung zu gewährleisten wurde der Abflussbeiwert der Dachflächen auf 0,5 festgesetzt. Damit wird zugleich ein hohes Potenzial zur klimatischen Pufferung durch Verdunstung geschaffen.

Weitere nicht versiegelte Flächen werden bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts durch die Baumpflanzungen auf der Parkplatzfläche (ca. 350 qm) sowie durch die Vorzonen der Gebäude (ca. 1.100 qm) entstehen. Es wird zwar eine GRZ von 1,0 festgesetzt, jedoch durch ergänzende Festsetzungen (Grünflächen, Dachbegrünung, Begrünung Stellplätze, Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen) wird faktisch ein Ausgleich zum hohen Versiegelungsgrad geschaffen. In Summe stehen der GRZ bei einer maximal versiegelten Fläche von 15.000 qm somit ca. 2.500 qm nicht versiegelte Flächen gegenüber. Das entspräche einer GRZ von 0,85. Hinzu kommen ca. 3.770 qm begrünte Dachflächen sowie ca. 4.700 qm wasserdurchlässige Flächen auf den Parkplatzflächen.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 6.2.5) ergibt sich eine deutliche Aufwertung der Flächen gegenüber dem planerischen Ist-Zustand des B-Plans Nr. VI/32 mit einer rechtlich zulässigen fast vollflächigen Versiegelung.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht. Die Geschossfläche ist über die ergänzenden städtebaulichen Festsetzungen überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien und

Baugrenzen) sowie die Festsetzungen der Geschossigkeit und der maximalen Höhe der Gebäude rechtlich hinreichend definiert. Auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfs wird faktisch die im rechtskräftigen B-Plan Nr. VI/32 festgesetzte GFZ von 2.0 unterschritten.

Aus städtebaulich, gestalterischen Gründen wurden zur Ausbildung eines klaren Straßenraums sowohl die Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude als auch die Geschossigkeit festgesetzt. Mit der Mindestgeschossigkeit von drei Geschossen bzw. der Mindesthöhe von 11 m über der Oberkante Gehweg wird der Charakter einer Blockrandbebauung gesichert. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Gebäude, dem obersten Dachabschluss, Rücksprünge in den obersten Geschossen können ggf. niedriger ausgeführt werden. Mit der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen und der Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses als oberstes Geschoss, welches um 2 m von der Traufkante zurückspringen muss, wird die Fassung des Straßenraums adäquat bestimmt (Perspektiven Abbildung 18-21). Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien korrespondieren an der Stelle mit den Höhenfestsetzungen, um die städtebaulichen Zielvorgaben über die Nutzung hinaus auch in der räumlichen Gestaltung planungsrechtlich zu verankern. Als maximale Höhe wurden 23 m über Gehwegniveau festgesetzt. Den Bezugspunkt der maximalen Höhe bildet der oberste Dachabschluss, ohne die notwendigen technischen Dachaufbauten.

Das festgesetzte Höhenmaß von maximal 23 m liegt über dem aktuell in der Planung vorgesehenen Höhe von 21,25 m. Da das Höhenniveau des Straßenraums und des Gehwegs nicht vollständig eben ist und die baulichen Gegebenheiten vor allem in der notwendigen Höhe des Erdgeschosses mit den Verkaufsräumen, die statischen Anforderung und die Höhe des Aufbaus des Freibereichs des Kindergartens sowie die statischen Anforderungen an die Dachgeschossdecke mit dem Aufbau des Gründaches und Photovoltaik noch nicht abschließend geklärt sind, wurde ein Puffer von 1,75 m vorgesehen. In der konkreten Umsetzung werden die Höhen absehbar niedriger ausfallen, da die Höhenentwicklung zusätzlich über die zulässige Geschossigkeit definiert wird.

Darüber hinaus kann die maximale Höhe durch untergeordnete technische Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Diese müssen mindestens 2,0 m von der jeweiligen Fassade zurückspringen. Diese Aufbauten sind als Schallschutzmaßnahmen (Einhausung) notwendig, um die Schallpegel der Lüftungs- und Klimaanlage zu begrenzen (Kapitel 2.11.2).

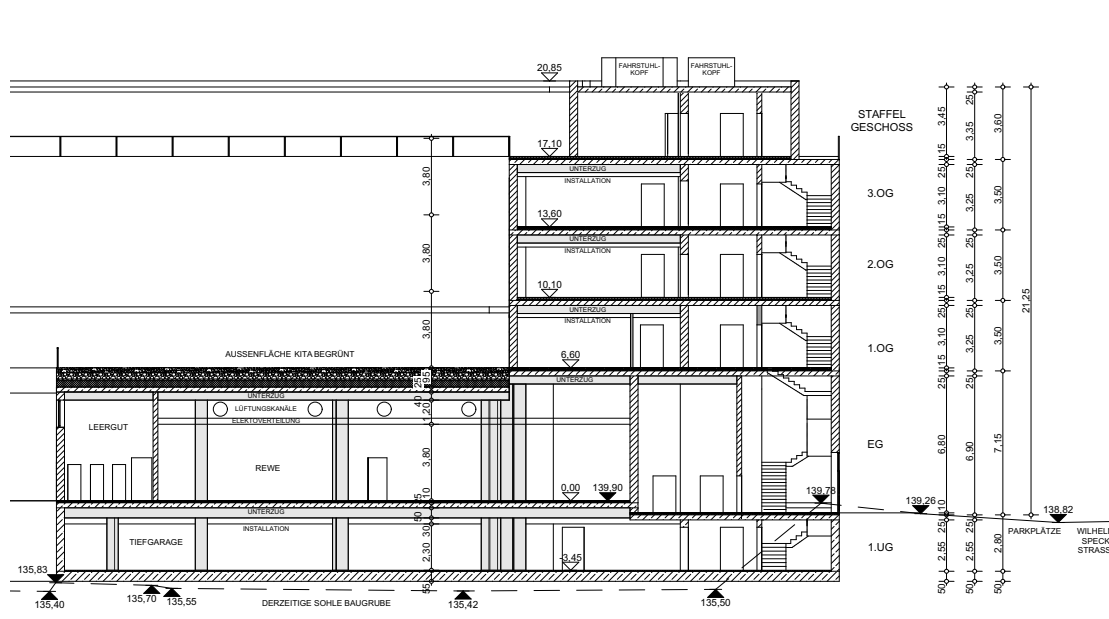


Abbildung 23: Systemschnitt – Neubau eines REWE-Marktes (erstellt: Büro Stiebing Architektur)

5.3 Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich umfasst auch die angrenzenden Straßenflächen des Ostring und der Wilhelm-Speck-Straße. Die Erschließung des Baugebietes und insbesondere des Kundenparkplatzes erfolgt wie bisher über die angrenzenden Straßen Fuldatastraße, Ostring und als neue, untergeordnete Zufahrt über die Wilhelm-Speck-Straße. Der Standort des Lidl-Marktes wird aktuell auch über die beiden Zufahrten Fuldatastraße und Ostring abgewickelt. Der ehemalige Massa-Möbelmarkt wurde über die Fuldatastraße angebunden. Insofern sind durch die neuen Nutzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen zu erwarten.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und aus Gründen der Verkehrstechnik werden dennoch Bereiche mit Ein- und Ausfahrten definiert. Damit soll das Verkehrsgeschehen so geleitet werden, dass möglichst geringe Störungen auftreten. Für die Seite der Fuldatastraße wird nach Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt annähernd mittig zum Parkplatz ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage in einer maximalen Breite von 7,0 m definiert, der einen sinnvollen Korridor zur Gestaltung der Zu- und Abfahrt auf die Grundstücke ermöglicht. Die Breite und die Anordnung trägt zur Übersichtlichkeit für den Autoverkehr und zur Sicherheit für die Fußgängerinnen und Fußgänger bei.

Die Zufahrten zu den Gebäuden im Ostring und der Wilhelm-Speck-Straße werden räumlich bestimmt und in der Breite begrenzt, um Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr zu minimieren, z.B. Entkopplung Zugang Kita und Anlieferung Nahversorger (REWE). Im Ostring ist ein Zugangskorridor von maximal 9,50 m ausgewiesen innerhalb dessen eine Zufahrt zulässig ist. Die Breite der Zufahrt ist notwendig, da hierüber die Anlieferung des SO II (Lidl) mit dem LKW erfolgt. Die Zufahrt dient zudem der Zuwegung auf den Kundenparkplatz und bildet auch die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen.

Das gilt in gleicher Weise in der Wilhelm-Speck-Straße für das SO I (REWE), hier soll die eingehaute Anlieferung für den Markt realisiert werden, deren genaue Position noch nicht abschließend geklärt ist. Dieser Zufahrtsbereich an der Wilhelm-Speck-Straße ist aufgrund der notwendigen Schleppkurven mit maximal 9,50 m ausgewiesen.

Die Zufahrt in die Tiefgarage im SO I erfolgt am Ende des Gebäudes über die Wilhelm-Speck-Straße. Hier wurde ein Korridor von maximal 7,00 m Einfahrtsbreite festgesetzt, innerhalb dessen die Zufahrt erfolgen muss.

Aus technischen Gründen ist eine geringfügige Verschiebung der Einfahrtsbereiche um bis zu 3 m im Rahmen der Bauantragstellung möglich, wenn es aus technischen Gründen notwendig ist und die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bäume erhalten werden.

Die Zufahrtsbreiten beziehen sich jeweils auf die Schnittkante des Grundstücks mit den Grundstückseinfahrten. Bei der Planung der öffentlichen Gehwege / Parkplätze sind die zusätzlichen Breiten der Schleppkurven insbesondere der LKW-Anlieferung in der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring zu berücksichtigen und im Vorfeld der Bauantragstellung mit der Stadt Kassel abzustimmen. Mit den neuen Zufahrten werden ca. 6 Pkw-Stellplätze entfallen. Anzumerken ist aber, dass die Stellplätze in der Wilhelm Speck-Straße nur ca. 4,5 m tief sind und nur unter Inanspruchnahme (Überparkung) des Gehweges benutzt werden können. Da die Flächen SO II und SO III sich aktuell auf einem Grundstück (Lidl) befinden, müsste bei einer, wirtschaftlich von Lidl losgelösten, separaten Entwicklung des SO III das Zufahrtsrecht privatrechtlich über eine entsprechende Sicherung im Grundbuch geregelt werden. Im aktuellen städtebaulichen Grundkonzept sind die Flächen des SO III als Stellplatzfläche angedacht. Dem stehen die Festsetzungen des SO III nicht entgegen, da die Nutzung als Stellplatzfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche uneingeschränkt möglich ist und die anderen Flächen als Stellplatzflächen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) dargestellt sind.

Die Anlieferung der Einzelhandelsflächen erfolgt, wie zuvor dargestellt, zum einen über die Wilhelm-Speck-Straße SO I (REWE) und zum anderen über den Ostring SO II (Lidl). Im Rahmen der Erschließung und der Anlieferung der Grundstücke müssen insgesamt vier Straßenbäume im öffentlichen Raum gefällt werden. Im Lageplan Abbildung 17 sind diese Bäume rot gekennzeichnet. Hierzu ist eine Fällgenehmigung bei der Stadt Kassel zu beantragen, in der der entsprechende Ausgleich abzuarbeiten ist. Es ist beabsichtigt, hierzu im städtebaulichen Vertrag eine Regelung (Ausgleichsregelung) zwischen der Stadt Kassel und den beiden Grundstückseigentümern zu treffen. Eine Bewertung der einzelnen Bäume erfolgt im Umweltbericht (Kapitel 6).

5.4 Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

Aufgrund des städtebaulichen Nutzungskonzepts und der Orientierung der Einkaufsmärkte auf den Blockinnenbereich mit der großflächigen Parkplatzanlage wird über die überbaubare Grundstücksflächen hinaus der gesamte Innenbereich als Stellplatzfläche zeichnerisch festgesetzt. Garagenbauten sind auf den Parkplatzflächen städtebaulich unangemessen und in der Folge nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. als Tiefgarage zulässig.

Leitungsrecht auf Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Die als Fläche für das Parken von Fahrzeugen dargestellte Fläche am Ostring wird von einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der hiervon bereits betroffenen Leitungsträger überlagert. Teile der Fläche (Flst. 41/23) befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel, der überwiegende Teil der Fläche (Flst. 41/24) gehört eigentumsrechtlich zur Investorenseite (Lidl). Das Leitungsrecht ist grundbuchlich gesichert – dennoch wird die Fläche heute bereits in Teilen von Lidl als Parkplatz genutzt. Dieses Leitungsrecht wird entsprechend im Planteil dargestellt und zeichnerisch festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche (festgesetzt durch Baugrenze für Hochbauten) wird hiervon nicht berührt. Eine bauliche Nutzung der mit Leitungsrecht belegten Flächen ist dennoch ansonsten grundsätzlich möglich, aber nur in Absprache mit den jeweiligen Leitungsträgern zulässig.

Festsetzungen zur E-Mobilität

E-Mobilität bietet im Prinzip einen guten Ansatz zur Umsetzung von kommunalen, klimapolitischen Zielen. Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2021 und der Einfügung in § 9 Abs. 1 Nr. 11 hat der Rechtsgeber die direkte Möglichkeit der Ausweisung von Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge eingeführt, auf die im B-Plan Nr. VI/34 zurückgegriffen wird, um die Option zur Bereitstellung von E-Ladesäulen flächendeckend zu eröffnen.

Innerhalb der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zulässig. Damit wird sowohl für Pkw als auch für Fahrräder die Option zum Ausbau von Ladeinfrastruktur auf Dauer gesichert. Das bisherige Betreiberkonzept der beiden Einzelhändler sieht für jeweils zwei Stellplätze E-Ladesäulen vor.

Um einen zukünftigen Ausbau von - ggfs. auch kommerzieller - Ladeinfrastruktur, die als nicht störendes Gewerbe im B-Plan allgemein zulässig ist, für Elektromobilität im Bereich des Parkplatzes auf der Ebene des Planungsrechts zu ermöglichen, wird die oben genannte allgemeine Zulässigkeit für Ladesäulen im Bereich der Parkplatzflächen im B-Plan festgesetzt. Im Bauantragsverfahren sind dann ggf. weitere Anforderungen, wie z.B. die Einhaltung der TA Lärm abzarbeiten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung einer übermäßigen Überhitzung und aus gestalterischen Gründen werden in den grünordnerischen Festsetzungen Baumpflanzungen als Mengengerüst und als Einzelstandorte festgesetzt. Die Einzelbaumstandorte dienen der Gliederung des Parkplatzraums und setzen die Zielvorgabe des „SEK Wesertor“ mit der Betonung der Sichtachse von der Fuldatastraße auf das Kulturdenkmal der ehemaligen Brauerei um. In der Realisierung kann von den Standorten der neu anzupflanzenden Bäume aus technischen Gründen ggf. geringfügig abgewichen werden, wenn das städtebaulich gestalterische Gesamtkonzept erhalten bleibt. Die räumliche Struktur der festgesetzten Einzelbaumstandorte weicht von der in der

Stellplatzsatzung der Stadt Kassel unter § 3 Gestaltung formulierten Anordnung der Bepflanzung ab.

Die gestalterischen Vorgaben der Stellplatzsatzung, die eine gereimte Anordnung der Bäume vorsieht, werden an dieser Stelle durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer zentralen Baumachse mit Baumdoppelpaketen ersetzt. Bezogen auf das Mengengerüst werden die Festsetzungen der Stellplatzsatzung mit dem Maß - ein Baum pro sechs Stellplätze - übernommen. Übernommen wird auch die Option, ein Drittel der Baumpflanzungen auf anderen nahegelegenen Grünflächen nachzuweisen.

Zur Sicherung der Qualität und zur Nachhaltigkeit der Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage werden technisch qualitative Anforderungen bezüglich der Gehölzqualität der Bäume (H, StU 18-20 cm, 3x verpflanzt, mDb), der Größe der Baumscheiben (min. 10 qm) sowie der Mindestgröße des Wurzelraumes (12 cbm) festgesetzt. Darüber hinaus wurden für die Artenliste hitzeresistente Arten zusammengestellt. Damit soll eine nachhaltige Bepflanzung gesichert werden, die dem Hitzestress und Wassermangel in der Stadt gewachsen ist und die von vorneherein eine adäquate Größe der Bäume aufweist.

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte private Grünfläche / Ausgleichsfläche sichert einen Mindestanteil an Grünfläche und liefert einen kleinen Beitrag zu einem qualitätsvollen Wohnumfeld. Sie bildet einen visuellen Puffer für die in südlicher Richtung angrenzenden privaten Innenhofbereiche (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans). Diese schließt den Blockinnenbereich gestalterisch ab und bildet somit eine Art grüne Hintergrundkulisse für den Parkplatz. Zur Sicherung der Qualität der Grünfläche wurden detaillierte Festsetzungen zu den Bepflanzungen festgesetzt. Es sind insgesamt mindestens sieben Bäume 1. und 2. Ordnung in der Gehölzqualität (HStU 18-20 cm 3 x verpflanzt) sowie 350 qm standortgerechte Strauch- und Heckenpflanzungen festgesetzt (Gehölzqualität Str 100-125 cm Höhe Pflanzabstand 2x2m). Damit soll schon von vorneherein, bei der Erstbepflanzung der Fläche, eine gewisse Größe und Dichte der Vegetation sichergestellt werden und über die Festsetzungen der Artenliste eine nachhaltige, standortgerechte und klimaresistente Bepflanzung erreicht werden.

Um einer zu starken Überhitzung der Fläche entgegenzuwirken, zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie der Unterstützung der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und zur Erhöhung des Habitatangebotes insbesondere für Insekten, wird auf neu entstehenden Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die großen Dachflächen der Lebensmittelmärkte, die in der Regel als Flachdach ausgebildet werden. Bei Dachflächengrößen unter 25 qm wird aufgrund der Geringfügigkeit auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Damit sind kleinteilige Terrassen möglich. Dachaufbauten, Dachwege, Terrassen, Dach- und Spielplätze werden auf einem Drittel der jeweiligen Flächen zugelassen, um hier Möglichkeiten zur Realisierung von Freisitzen und Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu eröffnen. Damit können Nutzerinnen und Nutzer einen Beitrag zur Reduzierung der Überwärmung des Quartiers und zu einer angenehmen Gestaltung liefern. Wennschon diese Effekte mengenmäßig nur schwer erfasst oder berechnet werden können, tragen sie zur Entwicklung eines qualitätsvollen Quartiers bei. Ergänzend wurde ein Abflussbeiwert der Dachflächen auf maximal 0,5 festgesetzt.

Die damit verbundene Regenrückhaltung dient zum einen der besseren Bewässerung der Dachvegetation, erhöht zugleich die Menge für die Verdunstung von Regenwasser und trägt zur Kühlung der Flächen bei. In Summe werden nach den aktuell vorliegenden Entwurfsplänen ca. 3.770 qm begrünte Dachflächen entstehen (Kapitel 5.2).

Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünungen sind zulässig, damit soll die Option zur Nutzung alternativer Energienutzungen langfristig eröffnet werden. Photovoltaikanlagen wurden nicht zwingend festgesetzt, da die Betreiber des Einzelhandels jeweils über eigene konzernübergreifende CO₂-neutrale Konzepte der Energieversorgung verfügen, die aktuell lokale PV-Anlagen noch nicht vorsehen.

Als Sonderfall wird auf die Notwendigkeit der Dachbegrünung verzichtet, wenn eine Nutzung analog zu § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) vorliegt und wenn die Dachfläche diesen Nutzungen räumlich funktional unmittelbar zugeordnet sind. Damit soll für die im SO I im 1. Obergeschoss geplante Nutzung des Kindergartens die Entwicklung und Gestaltung einer Spielfläche für die Kinder auf dem Dach des Einzelhandels ermöglicht werden, bei der nicht die klassischen Umweltbelange im Vordergrund stehen.

Es ist davon auszugehen, dass auch der Außenbereich und somit die Dachterrasse der angeordneten Kindertagesstätte in großen Teilen begrünt sein werden. Das Konzept ist mit dem Amt für Kindertagesbetreuung und dem Umwelt- und Gartenamt im weiteren Verfahren abzustimmen. Diese Regelung wird auch im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Sollte keine Kindertagesstätte entstehen, greift die allgemeine Regelung zur Umsetzungspflicht einer Dachbegrünung.

Aus gestalterischen Gründen sollen Müllstandplätze und offene Garagen (Carports) eingehaust und begrünt werden. Sie sind mit Sichtschutzhecken aus Laubsträuchern bzw. mit Rankgerüsten und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren.

Der B-Plan Nr. VI/34 setzt keine Fassadenbegrünung fest. Aufgrund der komplexen Gebäudestrukturen wird auf eine generelle Verpflichtung zu Fassadenbegrünung verzichtet. Im weiteren Verfahren soll in Abhängigkeit vom Entwurfsprozess für die Gebäude geprüft werden, ob hierzu verbindliche Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können.

In der Planzeichnung wird die bestehende einseitige, raumprägende Baumallee im Ostring zeichnerisch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gesichert. Diese Allee wird auch im Landschaftplan „Realnutzung“ dargestellt (Abbildung 4). Für die Ein- und Ausfahrt auf die SO II (Lidl) und SO III muss ein Baum gefällt werden. Im Bereich der ehemaligen Zufahrt zum SO II (Lidl) ist ein neuer Baum zu pflanzen. Zwei weitere Neuanpflanzungen von Bäumen wurden zeichnerisch festgesetzt um die Lücken in der Allee zu schließen. Zur Sicherung einer angemessenen Bewässerung und Belüftung des Bodens wird eine Versiegelung der Flächen ausgeschlossen und die Oberflächenbepflanzung als Scheerrasen oder Blühstreifen festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Wie in Kapitel 2.11.2 dargestellt, bildet die Lärmbelastung insgesamt einen wesentlichen Aspekt der Umweltbelastung im Plangebiet. Neben der Belastung durch den Lärm der ansässigen Gewerbebetriebe, bildet der Verkehrslärm den Schwerpunkt der Lärmbelastung im gesamten Plangebiet. Das betrifft insbesondere die Lärmemission durch die Fuldatastraße mit Lärmpegeln bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts.

Im Blockinnenbereich nimmt die Lärmbelastung in der Entfernung zur Fuldatastraße relativ stark ab und erreicht schon nach ca. 35 m die zulässigen Richtwerte. Bezogen auf den Standort des B-Plans wird zukünftig neben der gegebenen Verkehrsvorbelastung insbesondere die Lärmemission durch die mit dem Einzelhandel verbundene Lärmbelastung auf den Stellplatzflächen (vor allem Parkierungsvorgänge, Einkaufswagen) einen wesentlichen Störfaktor bilden. In den im Kapitel 2.11 dargestellten Lärmgutachten wurde die vom Einzelhandel zu erwartenden Lärmbelastungen sowie die Belastung durch die bestehenden, angrenzenden, gewerblichen Nutzungen berechnet. Dabei ist vor allem die Lärmbelastung in der Höhe von 3 m, d.h. oberhalb der Ebene des großflächigen Einzelhandels, für die festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen von Bedeutung, da der Einzelhandel einerseits der wesentliche Lärmemittent ist, andererseits durch den Verkehrslärm funktional wenig tangiert wird. Nachts ist der gesamte Innenbereich bezogen auf den Gewerbelärm unproblematisch, da kein Parken stattfindet. Tags liegt die Belastung gleichmäßig flächenhaft bei über 65 dB(A). Die Lärmbelastung erfordert insofern Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Aktive Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf den Verkehrslärm sind nicht realisierbar, weswegen passiver Schallschutz an den Gebäuden notwendig ist.

Straßenlärm

Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich Gewerbelärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bezogen auf den Verkehrslärm unabdingbar. Da diese Anforderungen nicht generalisiert formuliert werden können, wird der konkrete Nachweis in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Hierbei sind die im Lärmgutachten definierten Pegelbereiche zu beachten (Abbildung 13).

Der Schallschutz am Gebäude wird allgemein formuliert und setzt die Grenzwerte nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung fest, die im Bauantragsverfahren bezogen auf die jeweiligen schützenswerten Nutzungen (Wohnen / Dienstleistungen / etc.) spezifisch nachgewiesen werden müssen.

Ergänzend werden Schutzmaßnahmen für die Außennutzungsbereiche nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) definiert. Das dient vor allem dem Schutz der Nutzungen entlang der Fuldatastraße, da hier der Immissionsgrenzwert Tag der 16. BImSchV von 64 dB(a) überschritten wird und durch einen rechnerischen Nachweis (Lärmschutz an Straßen (RLS-90)) die notwendigen Schutzmaßnahmen als Voraussetzung zur Errichtung von Außen-

wohnbereichen nachgewiesen werden müssen. Dies betrifft eine Fläche entlang der Fuldatastraße zwischen der Fuldatastraße und der roten Linie, die in der Plandarstellung „Darstellung der Lärmpegelbereiche“ - Tag - Isophone 64 dB(A) -Immissionsgrenzwert Tag – gekennzeichnet ist.

Da sich das Lärmgutachten wie zuvor beschrieben auf ein konkretes Bauvorhaben bezieht und nur den Nachweis der prinzipiellen Lösungsmöglichkeit der Lärmkonflikte erbracht werden sollte, wurde unter 7.3 eine Öffnungsklausel eingeführt, die eine fachliche Nachbetrachtung und Neubewertung ermöglichen soll.

Gewerbelärm

Zur Sicherung des Immissionsschutzes vor Gewerbelärm und zum Schutz der vorhandenen Nachbarschaft sind in den Bauanträgen die notwendigen Maßnahmen zur Lärmreduktion gebäude- und anlagenbezogen nach den jeweils geltenden Vorschriften der TA-Lärm nachzuweisen.

Hierbei sind die Vorgaben und Empfehlungen des „Schalltechnischen Gutachtens Nr. 19663/1 sowie Nr. 19663 / 3“ zur Sicherung des Immissionsschutzes der gewerblichen Nutzung nach TA-Lärm des Akustikbüro Göttingen (April 2021 / September 2022) zu berücksichtigen. Mit den im Lärmgutachten formulierten technischen Vorgaben zur Minimierung der gewerbliche Lärmemission wird der Stand der Technik zur Lärminderung umgesetzt. Hierzu müssen Maßnahmen der aktiven Lärmreduktion realisiert werden, wie Einhausen der Einkaufswagenabstellplätze, Vorgabe zur technischen Ausgestaltung der Klima- und Kälte-technik (z.B. sehr leise Rückkühler), Einhausung der Klimatechnik auf dem Dach von REWE, Einhausung der Anlieferung, lärm mindernde glatte Bodenbeläge im Bereich der Fahrspuren etc.. Diese Maßnahmen wurden bei der Berechnung des Lärmgutachtens als Grundparameter vorausgesetzt. Da der Lärmschutz im Rahmen der Bauantragsstellung nachgewiesen werden muss, sind diese Lärminderungsmaßnahmen zwingend zu realisieren, da ansonsten der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte nach TA Lärm nicht geführt werden kann. Wie in Kapitel 2.11.2 dargestellt, wird bei der Bestimmung des nachzuweisenden Lärmschutzes aufgrund der vorliegenden Gemengelage der Zwischenwert von 56 dB angenommen, da damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassend gesichert sind.

Da das Gutachten von einer spezifischen Baustruktur ausgeht, ist das Gutachten bei einer abweichenden Baustruktur im Rahmen des Bauantragsverfahren erneut anzupassen und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind neu zu bestimmen.

5.7 Energieversorgung Energieeffizienz

Regelungen, die über die im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) vom 1.11.2020 festgesetzten Vorschriften hinausgehen, werden nicht festgesetzt, da hierfür keine spezifischen städtebaulichen Gründe vorliegen (siehe Kapitel 4.6 Klimaschutz und Energieeffizienz). Erweiterte Regelungen zur Energieeffizienz und den zu erreichenden Energiestandards werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Im Hinblick auf den Zeitrahmen dieses Vorhabens ist bei den Neubauvorhaben bereits im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren das überarbeitete GEG 2023 anzuwenden.

5.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus gestalterische Vorgaben für Pkw-Stellplätze/Fahrradabstellplätze (auch Anzahl), Gebäude (Vor- und Rücksprünge in der Fassade) und Werbeanlagen (Anordnung und Größe) auf Grundlage des § 91 HBO als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Nachweis der Pkw-Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel wird die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze bezogen auf den großflächigen Einzelhandel reduziert. Damit soll auf der Fläche über die gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage eine reduzierte Versiegelung und eine bessere, höherwertige Flächennutzung (Innenentwicklung) ermöglicht werden. Im Zusammenspiel mit den überlagernden Nutzungen wird so eine, dem Standort angemessene, höhere städtebauliche Qualität erzielt.

Bezogen auf den großflächigen Einzelhandel wird der nachzuweisende Stellplatzschlüssel auf einen Pkw-Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche reduziert. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sieht hier einen Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche vor.

Hiermit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die Einkaufsflächen unmittelbar im Quartier liegen und sowohl fußläufig als auch mit dem Rad und dem ÖPNV gut erreicht werden können. Zudem führt die gemeinsame Nutzung des Parkplatzes der beiden Märkte zu Nutzungssynergien, da Kunden häufig die beiden Einzelhändler nacheinander aufsuchen und dafür nur ein Stellplatz vorgehalten werden muss, allerdings mit einer geringeren Umschlagshäufigkeit. Darüber hinaus ergeben sich Einspareffekte durch Überlappungsbereiche bei einer maximalen angenommenen Auslastung der Einzelhändler in Spitzenzeiten.

Die Anwendung des Stellplatzschlüssels von einem Pkw-Stellplatz pro 20 qm Verkaufsfläche gemäß der Stellplatzsatzung führt städtebaulich und gestalterisch in der Regel zu einer monofunktionalen Nutzung der Grundstücke als Einkaufsmarkt mit einer großen ungegliederten Stellplatzfläche und widerspricht so den Intentionen zur qualitativen Innen- und Quartiersentwicklung. Ein Ausweichen auf eine Lösung mit einer Tiefgarage für den Einzelhandel erweist sich an dem Standort als nicht zielführend, da die gebaute Tiefgarage unter dem REWE-Markt die notwendigen Stellplätze für die ergänzenden Nutzungen und das Personal aufnehmen muss, die in der Anzahl nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden, um den Parkdruck in den angrenzenden Straßen nicht zu erhöhen.

Zudem sind unterirdische Stellplätze für Einzelhandel im Wesentlichen nur im Innenstadtbereich oder in Gebieten mit hohen Grundstückspreisen wirtschaftlich darstellbar und werden von den Kundinnen und Kunden nur dort akzeptiert.

Mit dem Angebot zur Reduktion des Stellplatzschlüssels auf einen Pkw-Stellplatz pro 35 qm Verkaufsfläche sind für die beiden geplanten Märkte in Summe 97, statt 170 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für das Lebensmittelhandwerk mit ergänzender Gastronomie wird ein Schlüssel von einem Pkw-Stellplatz je 50 qm Nutzfläche berechnet, das ergibt für die geplanten Nutzungen in Summe weitere sieben Pkw-Stellplätze.

Für die Sondergebiete wird ein reduzierter Schlüssel von 0,5 / 0,75 Pkw-Stellplatz je Wohnung gegenüber 1,0 Stellplatz je Wohnung in der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel festgesetzt. Damit sollen perspektivisch Anreize geschaffen werden, ausgehend von der zentralen Lage und dem bestehenden ÖPNV-Angebot neue Mobilitätskonzepte zu erproben und bei den Nutzungskonzepten der Gebäude stärker auf ein sich änderndes Mobilitätsverhalten reagieren zu können. Für Microappartement und kleine Wohnungen unter 35 qm Wohnfläche wird der Schlüssel auf 0,5 Pkw-Stellplätze reduziert. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass kleine Wohneinheiten eher von Menschen bewohnt werden, die eine geringere Autoaffinität haben, sei es aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters oder aufgrund Ihrer urbanen Lebensweise, in der Mobilität stärker über den ÖPNV und Sharing-Angebote gelebt wird. Die Pkw-Stellplätze der SO II und SO III können auf der gemeinsamen Stellplatzanlage im Innenbereich nachgewiesen werden.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels pro Wohneinheit begründet sich u.a. auch aus der beabsichtigten Nutzung des betreuten Wohnens im SO I. Aufgrund der reduzierten Mobilität der damit angesprochenen Klientel ist der Schlüssel angemessen, da Menschen im betreuten Wohnen in der Regel keinen eigenen Pkw mehr besitzen. Die Stellplätze können in der Tiefgarage des Gebäudes nachgewiesen werden.

Für diesen Nutzerkreis wird zudem die Zahl der nachzuweisenden Abstellplätze für Fahrräder auf 0,25 reduziert, da bei diesem Personenkreis davon auszugehen ist, dass die Fähigkeit Rad zu fahren bei den meisten Nutzern erheblich eingeschränkt ist. Für alle hier nicht als Ausnahme definierten Nutzungen ist der normale Stellplatzschlüssel nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel anzuwenden. Für den großflächigen Einzelhandel bemisst sich der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder am „Normalbedarf“ von einem Pkw-Stellplätzen pro 20 qm Verkaufsfläche, d.h. 20 % von 170 Stellplätzen.

Ergänzende wird zur Klarstellung eine Öffnungsklausel formuliert, die sich analog in der Stellplatzsatzung der Stadt (§ 2 Abs 3) findet, mit der für nachgewiesene, atypische Vorhaben andere vorhabenbezogene Bedarfe ermittelt werden können. Das gilt sowohl für geringe aber auch für erhöhte Stellplatzbedarfe.

Bei einem zukünftig sich verändernden Mobilitätsverhalten und höherer Auslastung, Akzeptanz und Nachfrage nach Fahrradabstellplätzen können jederzeit Pkw-Stellplätze in Fahrradabstellplätze umgewandelt werden, da im vorliegenden städtebaulichen Entwurf ein Überschuss an Pkw-Stellplätzen gegenüber den notwendigen Stellplätzen der im B-Plan festgesetzten Mindeststellplätzen (97 Pkw-Stellplätzen) besteht.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel formuliert keine Quote für Lastenfahrräder, deshalb wird dieser Punkt insbesondere bezogen auf den großflächigen Einzelhandel Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Das gilt in gleicher Weise für die Ausgestaltung der Abstellplätze für Fahrräder, da auch hier die Stellplatzsatzung keine Vorgaben formuliert.

Damit soll für die Bevölkerung der Umstieg auf Nahmobilitätsformen unterstützt werden. Die Bereitstellung von guten und bequemen Angeboten ist hierfür unerlässlich. Bezogen auf die beabsichtigte Nutzung bedeutet das beispielsweise eine ausreichende Anzahl gut positionierter Fahrradabstellplätzen sowohl für Normal- sowie Lastenfahrräder und die Ausgestaltung

sicherer komfortabler Fahrradabstellplätze für die unterschiedlichen Nutzergruppen (Kita, Einkaufen, etc.).

Für das SO I (REWE) ist im 1. Obergeschoss eine Kita mit 6 Gruppen geplant, hierfür ist der Bedarf analog der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen. Nach der Stellplatzsatzung ist je Gruppe 1 Stellplatz vorgesehen. Der notwendige Stellplatzbedarf für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kann auch hier über die Tiefgarage abgedeckt werden. Das Bringen und Holen der Kinder mit dem Pkw kann über die öffentlichen Parkplätze an der Wilhelm-Speck-Straße oder über die Stellplätze an der Ostseite des Gebäudes erfolgen. Zudem bestehen für die beiden Nutzungen Kindergarten und betreutes Wohnen über die Tiefgarage hinaus vor allem für Besucher und Besucherinnen ebenerdige Stellplätze an der Ostseite des Gebäudes. Für Fahrräder werden an den Eingängen zur KITA nach der bisherigen Planung 10 plus 18 Abstellplätze für Fahrräder angeboten. Das ist deutlich mehr als in der Stellplatzsatzung gefordert (6 Stellplätze davon 20 %), ist aber vom realen Bedarf her realistisch. Die Flächen sind in der Tiefe und Ausrichtung zudem geeignet Lastenfahrräder abzustellen. Alle notwendigen Pkw-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind im Bauantragsverfahren nutzungsspezifisch nachzuweisen.

Gestaltung Pkw-Stellplätze

Mit der Gestaltung der Stellplätze und der Bewegungs- und Erschließungsflächen sollen einerseits die zuvor beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung und zur Reduktion des Lärms auf den Parkplatzflächen umgesetzt werden. Hier wurde in der Abwägung auf den Fahr- und Bewegungsflächen dem Lärmschutz eine höhere Bedeutung gegenüber der Versickerung eingeräumt. Auf den eigentlichen Stellplatzflächen soll ein hohes Maß an Versickerung von Niederschlagswasser umgesetzt werden. Die Stellplätze selbst sind mit einem versickerungsfähigen Fugenpflaster auszugestalten, um bei der Größe der Fläche eine Mindestversickerung zu gewährleisten. Wegen der stark überformten Bodenstruktur, die ggf. eine Versickerung nur schwer möglich macht, wird die textliche Festsetzung um den Passus, „sofern die Beschaffenheit des Untergrunds dazu geeignet ist und der technische Aufbau des Untergrunds sicherstellt, dass das Niederschlagswasser schadfrei versickert werden kann,“ ergänzt. Die eigentlichen Bewegungsflächen, Zufahrten und Flächen, auf denen die Kunden sich mit den Einkaufswagen bewegen, etc. werden aus Gründen eines erhöhten Lärmschutzes, insbesondere für die Wohnnutzungen und wohnungsnahen Nutzungen (Kita), mit glatten und lärmindernden Belegen festgesetzt.

Zur Minimierung der Aufheizung der Verkehrsflächen wird zusätzlich die Ausführung in hellem Material festgesetzt. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 19.09.2022 einen Beschluss gefasst, der die vornehmliche Verwendung oder Festsetzung heller Materialien und Oberflächen mit möglichst hohen Reflexionseigenschaften (Albedo) bei allen städtischen Planungen und Vorhaben vorsieht. Die Details der Ausführung werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgestimmt.

Gebäude

Um bei der architektonischen Ausgestaltung der Gebäude den Architekten Spielräume zu geben, werden in den durch die Baulinien definierten Bereichen, Rücksprünge bis zu einem

Viertel der gesamten Länge der Baukörper zugelassen, wenn der städtebauliche Eindruck der Blockrandbebauung gewahrt bleibt. Zugleich sollen geringfügige Vor- und Rücksprünge durch Balkone, Loggien, Treppenhäuser und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig sein. Damit sollen, bei einer strengen städtebaulichen Grundform, der Architektur individuelle Gestaltungsspielräume eröffnet werden.

Werbeanlagen

Für die Werbeanlagen wird ein Rahmen definiert, der einerseits den zukünftigen Betreibern adäquate Möglichkeiten der Werbung für den Standort im Rahmen der Corporate Identity der Unternehmen anbietet und andererseits den Stadtraum nicht dominiert. Zu diesem Zweck werden Regelungen zu den Standorten, deren Größe und Ausgestaltung aufgenommen.

Werbeanlagen sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen und im oberen Bereich der Gebäudefassaden sind insofern nicht zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten zulässig, um unnötige Lichtbelästigungen auf die angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

Für jeden Nahversorgungsmarkt ist ein Werbepylon mit einer Größe von bis zu 12 qm und einer maximalen Höhe von 7,50 m in den Einfahrtsbereichen zu den Parkplätzen am Ostring und der Wilhelm Speck Straße zulässig. Ergänzend ist ein gemeinsamer Werbepylon beider Nahversorger mit einer Größe von bis zu 20 qm je Seite und einer maximalen Höhe von 8,00 m über dem Straßenniveau des angrenzenden Gehweges im Einfahrtsbereich zu den Parkplätzen von der Fuldatastraße zulässig. Die Aufstellung der Werbeanlagen haben so zu erfolgen, dass sie die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht einschränken.

6 Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB

Erarbeitet durch das Büro Wette + Gödecke GbR für Landschaftsplanung

6.1 Darstellung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans und des Umweltschutzes

Die Stadt Kassel beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI/34 eine Änderung des bestehenden Planungsrechts (B-Plan Nr. VI/32) herbeizuführen und damit die Voraussetzungen für eine Neustrukturierung eines Teils der Baufläche zwischen Fuldataalstraße, Ostring, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße zu schaffen. Ein hierfür zugrundeliegender städtebaulicher Entwurf sieht ein gemischt genutztes Stadtteilquartier aus Einzelhandelsbetrieben zur Lebensmittelversorgung gepaart mit ergänzenden Nutzungen für Wohnen, soziale Einrichtungen oder Dienstleistungen vor.

Die beabsichtigte Gebietsentwicklung ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,06 ha, die südöstliche Bebauung entlang der Gartenstraße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan soll im „Normalverfahren“ aufgestellt werden.

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch eine Aufstellung eines Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierzu ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, der hiermit der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird.

6.1.1 Inhalt und Ziele

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Anlage zweier Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Discounters in Kombination mit Wohnnutzung und sozialen Einrichtungen vor. Hierfür soll der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO) entwickelt werden.

Das vorliegende Planungskonzept stellt zwei größere, mehrgeschossige Gebäudekomplexe dar, die, anlehnend zur bisherigen Gliederung des Gebietes, zur Wilhelm-Speck-Straße und zum Ostring angrenzen. Die Gebäude sollen großflächig mit einer Dachbegrünung versehen werden, was den hohen Versiegelungsgrad im Geltungsbereich abmildert. Eine großflächige, gemeinsam genutzte Stellplatzanlage - angebunden an die vorhandenen umliegenden Straßen - sowie umfangreiche Fahrradstellplätze sollen die Erschließung des Geländes sicherstellen.

Das Ziel der geplanten Nutzungsmischung ist die Entwicklung eines vielfältig nutzbaren, stadtteilverträglichen Quartiers, was zudem mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Entwicklungskonzeptes „SEK Wesertor“ korrespondiert.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“ wurden zusammenfassend folgende Beschlussvorschläge hinsichtlich der Ziele und Zwecke der Planung gefasst:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts in Kombination mit Wohnnutzung, wohnortnahe Dienstleistungen, soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Gastronomie in Verbindung mit Einzelhandel
- Festsetzung von großflächigen Stellplatzbereichen zur gemeinsamen Nutzung
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Quartierszentrum mit Nahversorgung“ mit den Teilflächen Sondergebiet SO I SO II und SO III gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. VI/34 befindet sich im nordöstlichen Zentrum der Stadt Kassel, innerhalb des Stadtteils Wesertor. Das Gebiet wird eingerahmt von der Fuldatastraße im Nordwesten, der Wilhelm-Speck-Straße im Nordosten sowie dem Ostring im Südwesten. In südöstlicher Richtung grenzen kleinere gewerblich genutzte Betriebe sowie eine denkmalgeschütztes mehrgeschossiges Backsteingebäude an, welche durch eine schmale Gehölzpflanzung vom Plangebiet abgegrenzt werden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. VI/34 erfolgt im Normalverfahren. Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte sind durchzuführen. Die für den Umweltbericht relevanten Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung werden entsprechend aufgegriffen und berücksichtigt (s. Tabelle 2).

Institution	Stellungnahme zum Vorentwurf	Berücksichtigung im Umweltbericht
<i>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)</i>	- keine Bedenken - Hinweise zur Behandlung von Aushubmaterial, da Altlastenstandort	- Berücksichtigung innerhalb der Maßnahmen zum Bodenschutz
<i>Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.</i>	- Erhalt von Bestandsbäumen - keine Neophyten für Neupflanzungen	- Erhalt der Bestandsbäume in nicht zu überbauenden Bereichen - Zulassen von „Klimabäumen“ aus Süd- und Südosteuropa
<i>Umwelt- und Gartenamt - Untere Naturschutzbehörde -6725-</i>	- Verlust von Straßenbäumen durch die Schaffung neuer Zufahrten → Anregung zur Nutzung vorhandener Zufahrten und Zurücknahme der Baugrenzen - Notwendigkeit einer Pflanzliste für Neupflanzungen, Verwendung auch von heimischen standortgerechten Gehölzen - Darstellung von Pflege und Erhalt sowie Ersatz bei Abgang von Gehölzpflanzungen	- Anpassung des Parkkonzeptes im Zuge der Entwurfsplanung zum B-Plan → Verlust der Straßenbäume auf minimal notwendiges Maß reduziert - Aufführung einer Pflanzliste innerhalb der grünordnerischen Festsetzungen; Mischung heimischer Arten und „Klimabäume“ - Berücksichtigung innerhalb grünordnerischer Festsetzungen

<p><i>Umwelt- und Gartenamt</i> – Freiraumplanung -6712-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für Neupflanzungen sowie dauerhafter Erhalt - fachgerechte Baumpflanzung gem. geltender DIN-Normen - Bodenlockerungsmaßnahmen innerhalb der Pflanzflächen erforderlich - Vorschlag für geeignete Baumarten hinsichtlich Überwärmungseffekte 	<ul style="list-style-type: none"> - Übernahme in grünord. Festsetzungen teils geplante Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag - Beachtung innerhalb grünord. Festsetzungen - Berücksichtigung innerhalb Maßnahmen zum Bodenschutz - Orientierung an den Vorschlägen innerhalb der erarbeiteten Artenliste
<p><i>Umwelt- und Gartenamt</i> - Umweltplanung -674-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung intensiver Dachbegrünung, insbesondere innerhalb SO 1 - Ausführung von Oberflächenbefestigungen in hellen Farben - Prüfen der Möglichkeit zur Fassadenbegrünung - Präzisierung zur Begrünung von Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - dem Hinweis wird nicht gefolgt, Festsetzung eines Abflussbeiwertes von max. 0,5, um eine Mindestqualität der extensiven Dachbegrünung festzulegen - Berücksichtigung innerhalb der grünord. Festsetzungen - keine Fassadenbegrünung vorgesehen - erfolgt innerhalb der grünord. Festsetzungen

Tabelle 2: Übersicht zur Einarbeitung der für die Umweltbetrachtungen relevanten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in den Umweltbericht

6.1.2 Festsetzungen

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“ nimmt eine Fläche von ca. 20.620 m² ein. Die Fläche gliedert sich in folgende für die Umweltbetrachtung relevante Festsetzungsbereiche

Festsetzungsbereich	Umfang	Überbauungsumfang	Grünfläche
Sondergebiet Nr. 1 (SO I) gem. §11 BauNVO (GRZ 1,0)	ca. 7.767 m ²	ca. 7.667 m ²	ca. 100 ¹ m ²
Sondergebiet Nr. 2 (So II) gem. § 11 BauNVO (GRZ 1,0)	ca. 4.791 m ²	ca. 4.711m ²	ca. 80 ¹ m ²
Sondergebiet Nr. 3 (SO III) gem. § 11 BauNVO (GRZ 1,0)	ca. 2.743 m ²	ca. 2.633 m ²	ca. 110 m ²
Verkehrsfläche	ca. 3.812 m ²	ca. 3.812 m ²	-
Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün	ca. 452 m ²	-	-

¹Unbefestigte Baumscheiben, je Baum 10 m²; zu pflanzende Bäume in SO I - 7 Stk. Bäume zeichnerisch festgesetzt sowie 4 Stk. stellplatzbezogene Bäume; zu pflanzende Bäume in SO II - 17 Stk. Bäume zeichnerisch festgesetzt

Private Grünfläche „Ausgleichsfläche“ / Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	ca. 1.055 m ²	38 m ²	ca. 1.017 m ²
Gesamtfläche	ca. 20.620 m²	ca. 18.861 m²	ca. 1.759 m²

Tabelle 3: Flächenumfang der Festsetzungskategorien der Aufstellung des B-Plans der Stadt Kassel Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldatastraße“

Die derzeit im Plangebiet vorhandene Bestandsausprägung richtet sich nach den Festsetzungen des zugrundeliegenden B-Plans Nr. VI/32 auf dem Jahr 1977 (s. folgendes Kapitel) sowie gem. tatsächlicher Biotopausprägung im Bereich der Wilhelm-Speck-Straße. Gemäß der damals gültigen Baunutzungsverordnung von 1968 sind Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen und dürfen zusätzlich zur GRZ angelegt werden. Daher ergibt sich hinsichtlich der zu beachtenden Bestandssituation eine Überbauung von 100 % innerhalb des im B-Plan Nr. VI/32 als GE-Fläche festgesetzten Bereichs. Zudem wird durch den B-Plan Nr. VI/34 ein Teil der im Ursprungsplan festgelegten Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche (Bereich Ostring) überplant. Der beschriebene Ist-Zustand (Ursprungsplan inkl. Verkehrsraum W.-Speck-Str.) ermöglicht eine Überbauung von ca. 19.468 m² innerhalb des betrachteten Plangebiets. Gemäß B-Plan Nr. VI/34 können maximal 18.861 m² des Geltungsbereichs versiegelt werden. Somit würde sich der Überbauungsumfang um ca. 607 m² reduzieren. Weiterhin soll im B-Plan Nr. VI/34 großflächige Dachbegrünung auf sämtlichen Gebäudedächern (insgesamt auf ca. 3.770 m²) festgesetzt werden, was zwar die auf der Grundfläche entstehende Flächenversiegelung nicht reduziert, sich dennoch positiv auf den Naturhaushalt auswirkt.

Größe, Gliederung des Gebietes und Maß der baulichen Nutzung

Der B-Plan Nr. VI/34 sieht drei Sondergebietsflächen (SO I, SO II und SO III) gem. § 11 BauNVO vor. Diese Festsetzung ermöglicht zum einen die Entstehung der geplanten Einzelhandelsflächen (Lebensmittelvollsortimenter und Discounter) sowie die darüber angeordneten Nutzungsergänzungen.

Die Maße der baulichen Nutzung zu den SO-Gebieten I, II und III sind in der folgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt.

Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan:

Für die Aufstellung des B-Plans der Stadt Kassel Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldatastraße“ sind folgende Maße der baulichen Nutzung vorgesehen:

- Grundflächen (GRZ) für Gebiete SO I, SO II, SO III 1,0
- Zahl der Vollgeschosse für SO I, SO II, SO III mindestens III
- Zahl der Vollgeschosse für SO I, SO II, SO III maximal IV
- Höhe der baulichen Anlagen für SO I, SO II, SO III 11,0 m bis 23,0 m

Die Ausweisung der durch Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Baulinien hin zur Wilhelm-Speck-Straße und Fuldataalstraße. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gem. den Angaben im B-Plan begrenzt. Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist das Niveau des angrenzenden Gehwegs des öffentlichen Straßenraums in der Mitte der angrenzenden Fassade der baulichen Anlage. Es sind sowohl Mindest- als auch Maximalhöhen festgelegt. Zudem erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse für jede zeichnerisch festgesetzte Baugrenze. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch untergeordnete Dachaufbauten wie bspw. Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten oder Solaranlagen ist im Rahmen der im B-Plan genannten Bedingungen zulässig. Stellplatzbereiche (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen) sind in den Gebieten SO I, SO II und SO III nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Weiterhin wird in südöstlicher Richtung eine private Grünfläche mit überlagerter Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Zudem wird insgesamt die Pflanzung von 26 Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt.

Im Jahr 1994 erfolgte ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. VI/32 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines nach BauNVO von 1968 abgesicherten großflächigen Möbelmarktes auf Grundlage der BauNVO von 1990 durch die Festsetzung eines Sondergebietes. Das übrige Gebiet sollte die Festsetzung eines Mischgebiets erhalten. Diese Änderung wurde durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Das B-Planverfahren wurde jedoch aufgrund erheblicher Nutzungsänderungen im städtebaulichen Umfeld nicht weitergeführt.

Im Zuge der anschließenden Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes (ISEK) zum Stadtteil Wesertor sollte nun der Fokus auf Wohnbebauung und Kleingewerbe gelegt werden, sodass auch die Nachfrage für Einzelhandel zur Nahversorgung wuchs. Entsprechend gab es einen Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. VI/33 „Fuldataalstraße/Wilhelm-Speck-Straße“ im Jahr 2015, mit dem Ziel die bisherige GE-Fläche vollständig als Mischgebiet zu entwickeln. Dieser wurde jedoch im zeitlichen Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zu dem hier vorliegenden B-Plan durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

6.1.3 Darstellung der für die Bebauungsplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Ziele

Das Baugesetzbuch gibt mit § 1a Abs. 2 Folgendes vor: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Zwar sieht der B-Plan Nr. VI/34 eine zulässige GRZ von 1,0 vor, durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie die Festsetzung verschiedener Baumstandorte mit entsprechend anzulegenden, unversiegelten Baumscheiben wird der Überbauungsumfang innerhalb des Geltungsbereichs im Vergleich zum zugrundeliegenden

B-Plan jedoch reduziert. Das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird zum einen durch die Nutzung bereits überbauter oder stark anthropogen veränderter, innerstädtischer Flächen als auch durch die Kombination verschiedener Nutzungen innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

Weiterhin gibt das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7c und e) vor, dass insbesondere die „*umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit...*“ sowie „*die Vermeidung von Emissionen...*“ zu berücksichtigen sind. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden nach den im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren im Rahmen eines Scopings ermittelt, begründet und bewertet. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengestellt und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Den Vorgaben des Baugesetzbuches wird somit Rechnung getragen.

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13-15 BNatSchG zu beachten, auf die im Rahmen des Umweltberichtes, hier insbesondere mit der Darstellung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 6.2.3) sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingegangen wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel. Hiernach sind Laubbäume einschl. Gingkobäume, Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Speierling mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr geschützt (gem. § 3 Abs. 1 sowie Abs. 2 Nr. 1). Von den Laubbäumen ausgenommen sind u.a. Obstbäume oder Bäume im Straßenraum oder in öffentlichen Grünflächen.

Fachplanungen

Eine Begleitung durch einen Grünordnungsplan oder Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt nicht, da die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Entwicklung der grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden Umweltbericht erfolgen können.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich, der intensiven anthropogenen Überprägung des Plangebiets und der derzeit umgesetzten Abrissarbeiten des großen Gewerbegebäudes ist nicht mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen oder seltenen Arten zu rechnen. Die vorhandenen Grünflächen, Gehölze und Gebäude bieten zudem wenig Strukturvielfalt oder Habitatmöglichkeiten. Aufgrund des zu erwartenden Vorkommens von häufig auftretenden Vogelarten und dem begrenzten Habitatangebot wird auf eine gesonderte faunistische Untersuchung verzichtet.

Durch die geplante Ansiedlung von großformatigen Einzelhandelsbetrieben ist mit einer entsprechenden akustischen Belastung für die vorhandene als auch zukünftige Wohnbebauung zu rechnen. Zudem wirken umliegende Verkehrsflächen und Gewerbeflächen akustisch auf das Plangebiet ein. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens² sollen diese Auswirkungen und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen dargestellt werden. Das Gutachten legt dar, dass im gesamten Plangebiet eine Belastung durch Verkehrslärm vorliegt. Die nach der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte werden im Bereich der Fuldataalstraße überschritten. Demnach ist eine Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche im Rahmen des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen sind. Durch die neu entstehenden Einzelhandelsstandorte im Plangebiet konnte ebenso eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt werden, was zu einer Beeinträchtigung der umliegenden sowie geplanten Wohnnutzung führen kann. Diese kann durch Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen jedoch verhindert werden, wie beispielsweise der Verwendung von Einkaufswägen aus Kunststoff.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, EU-Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsraums sind weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch europäische Vogelschutzgebiete ausgebildet oder betroffen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Auswirkungen

Für die Darstellung des vorhandenen Umweltzustandes wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. VI/32 herangezogen. Zur Betrachtung von vorhanden Biotopstrukturen, insbesondere im Hinblick auf Bestandsgehölze sowie des vorherrschenden Habitatangebots wird auf die tatsächliche Biotopausprägung verwiesen.

Im Folgenden wird der Zustand der Umwelt hinsichtlich der einzelnen, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange dargestellt und bewertet. Weiterhin werden die zu erwartenden Auswirkungen der B-Planänderung auf die jeweiligen Umweltbelange hinsichtlich der Wirkungsänderung im Vergleich zum derzeitigen Zustand dargelegt.

Schutzgut Fläche:

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none">• aktuell ca. 94,4 Flächen% versiegelt• Lage innerhalb eines stark verdichteten Siedlungsraums• allgemeine Bedeutung |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Bodenversiegelung um ca. 2,9 Flächen% (ca. 607 m²)• Keine Verursachung bzw. Intensivierung von Flächenzerschneidung |

² Akustikbüro Göttingen (2021): Schalltechnische Gutachten (Nr. 19163/1, Nr. 19163/3) zur Aufstellung des B-Plans Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“ in Kassel. – Göttingen.

- **Keine erhebliche Beeinträchtigung** durch das geplante Vorhaben **gegeben**

Schutzgut Boden³:

Bestand

- vollständige Veränderung der natürlichen Bodenstrukturen durch bauliche Nutzung anzunehmen, weshalb von einer intensiven Einschränkung der Wirkung natürlicher Bodenfunktionen (Lebensraum-, Filter-, Puffer-, Versickerungsfunktion, Ertragspotenzial) ausgegangen wird
- Natürliche/ursprüngliche Bodenausbildung:
 - Böden in Umgebung des Plangebiets weisen auf schluffig-lehmige Bodenarten mit höherer Bodenfruchtbarkeit hin
 - Bodeneinheit der Tschernosem Parabraunerden, Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden
- Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad der Bodenstrukturen durch Verkehrsflächen, Lagerflächen und Gebäude umfassen ca. 94,4 Flächen% (ca. 19.468 m²)
- Keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, naturbelassenen, grundwasserbeeinflussten oder besonders exponierten Böden
- **Geringe bis allgemeine Bedeutung**

Auswirkungen

- Abnahme der Bodenversiegelung um ca. 2,9 Flächen% (ca. 607 m²) damit z.T. Rückgewinnung von Bodenfunktionen ermöglicht
- Im Zuge der Baudurchführung sind zum Teil umfangreiche Bodenbewegungen erforderlich → Auswirkungen durch bereits vollständig anthropogen veränderte Böden nicht als erheblich einzustufen
- **keine erhebliche Beeinträchtigung** durch das geplante Vorhaben **gegeben**

Schutzgut Oberflächenwasser, Grundwasser:

Bestand

- kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich ausgebildet, Verlauf der Fulda etwa 500 m Richtung Südosten
- Plangebiet außerhalb Überschwemmungsbereich, Grenze eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets⁴ (HQ100) ca. 100 m Richtung Süden (Grenze Schirmerstraße/Gartenstraße) sowie ca. 160 m Richtung Osten
- stark eingeschränkte Niederschlagsversickerung durch hohen Versiegelungsgrad auf ca. 94,4 Flächen%
- Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet⁵

³ entsprechend den Angaben des Bodenviewer Hessen, <<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>> aufgerufen am 20.07.2020.

⁴ entsprechend den Angaben des Geoportal Hessen, <<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>> aufgerufen am 20.07.2020

⁵ entsprechend den Angaben des GruSchu Hessen, <<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>> aufgerufen am 20.07.2020

- **geringe bis allgemeine Bedeutung**

- Auswirkungen*
- Abnahme des Überbauungsumfanges um ca. 2,9 Flächen% (ca. 607 m²) und damit Verbesserung der Niederschlagsversickerung
 - Anlage von großflächiger Dachbegrünung verbessert die Niederschlagsretention vor Ort, Abpuffern von Starkregenereignissen möglich
 - **keine erhebliche Beeinträchtigung** durch das geplante Vorhaben **gegeben**

Schutzgut Klima/Luft:

- Bestand*
- Plangebiet innerhalb eines Überwärmungsgebiets mit thermisch und lufthygienisch hohen Defiziten und zunehmenden Hitzestress⁶ → Wirkungsbereich
 - Umgebung ebenso städtisch geprägt und intensiv verdichtet, Grünzüge (Abstandsgrün, Straßenbäume) nur mit lokal wirksamer klimatischer Funktion
 - Keine direkte Anbindung an Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete, keine Ausbildung von Kaltluftleitbahnen
 - Lufthygienische Belastung mit Emissionen aus Straßenverkehr und Hausbrandanlagen anzunehmen
 - Vorbelastung mit Stickstoffoxiden aus KFZ-Verkehr bei 8.840 kg/km²*a sowie mit Feinstaub bei 714 kg/km²*a → mittlerer Belastungsbereich im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet von Kassel (ca. 7.980 kg/km²*a bzw. 714 kg/km²*a)⁷
 - **allgemeine Bedeutung**

- Auswirkungen*
- Festsetzung von Baumpflanzungen sowie einer mit Gehölzen bestandenen privaten Grünfläche mit lokalklimatischer Wirkung, sowie Beschattung versiegelter Flächen
 - Erhöhung der Hitzeeinwirkung durch die höheren Gebäude (drei- vierstöckig) und der innenliegenden Stellplatzflächen zu erwarten, Abmilderung der Überwärmungseffekte durch großflächige Dachbegrünung
 - keine Beeinträchtigung von Kaltluftleitbahnen oder Kaltluftentstehungsgebieten in der Umgebung
 - Zunahme der Immissionsbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs (an- und abfahrende Autos) zu erwarten

⁶ Gem. Klimafunktionskarte 2009 des Zweckverband Raum Kassel (Stand Sept. 2009)

⁷ entsprechend den Angaben des Online-Service des Emissionskataster Hessen, < <http://emissionskataster.hlug.de/> > aufgerufen am 20.07.2020

- Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Anfälligkeit zu erwarten
- **keine erheblichen Auswirkungen** durch das geplante Vorhaben gegeben

Schutzgut Bevölkerung/menschliche Gesundheit:

Bestand

- derzeitige Nutzung des Plangebiets für Einzelhandel (Discounter) mit Stellplatzflächen sowie eines weiteren großen Gewerbebaus, welcher bereits abgerissen wurde und derzeit eine Baugrube und Halden von Abbruchmaterial vorhanden ist, keine Wohnnutzung ausgebildet
- Umgebung im Norden, Westen und Süden mit Wohnnutzung, östlich von Gewerbeflächen geprägt sowie Standort einer Kläranlage
- keine Bedeutung für Erholungsnutzung, erfüllt keine Wohnumfeldfunktion
- westlich angrenzende Fuldataalstraße als zentrale Verbindungsachse zum Stadtteil Wolfsanger/Hasenecke
- vorhandener Discounter zur Nahversorgung
- Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Fuldataalstraße
- **allgemeine Bedeutung**

Auswirkungen

- Verbesserung der Nahversorgung durch weitere Ansiedlung von großformatigem Einzelhandel sowie öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sowie Schaffung einer Wohnfunktion
- Erhöhung der Immissionsbelastung (Feinstaub, Stickoxide) durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs (an- und abfahrende Autos) zu erwarten
- geplante Einzelhandelsbetriebe führen zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte → Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Einkaufswägen mit Kunststoffkörben, Anlieferung tagsüber etc.)
- Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Lärmemissionen ausgehend von Verkehrslärm → Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen
- Im Hinblick auf Katastrophen / Havarien ist keine über das übliche Maß hinausgehende Gefährdung erkennbar
- Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Gefährdung erkennbar
- Unter Berücksichtigung der akustischen Minderungsmaßnahmen **keine erheblichen Auswirkungen** durch das geplante Vorhaben gegeben

Schutzgut Arten und Biotope:

Bestand

- Ursprungsplan ermöglicht eine Bebauung von ca. 94,4 Flächen% des Geltungsbereichs
- junger Baumbestand (Spitz-Ahorn) im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen sowie begleitend zur Fuldataalstraße, weitere junge Ahorn-Bestände südwestlich des bestehenden Discounter-Gebäudes, mittelalter Baumbestand (Kastanien) begleitend zum Ostring sowie älterer Baumbestand (Platanen) als Baumreihe zur Wilhelm-Speck-Straße.
- kleinflächige Strauch-Baumhecke südöstlich angrenzend zum Plangebiet sowie älterer Baumbestand (außerhalb des Geltungsbereichs)
- bestehender Baumbestand weist intensiven Pflegezustand auf oder zeigen aufgrund des geringen Alters keine besonderen Habitatstrukturen (Höhlungen, Astabbrüche, Großvogelnester) auf
- keine nach Baumschutzsatzung Stadt Kassel geschützten Bäume im Geltungsbereich vorhanden
- direkte Umgebung zum Plangebiet stark anthropogen überprägt mit Innenstadtcharakter → Ausbildung von Abstandsgrün sowie Allen oder Baumreihen im Straßenraum, keine großflächigen Grünzüge in direkter Umgebung
- bestehendes Gebäude des Einzelhandelsmarktes weist keine relevanten Einfluglöcher auf, sodass keine Nutzung durch Gebäudebrüter anzunehmen ist
- aufgrund erheblicher Störwirkung durch Straßenverkehr und dem geringen Angebot an Rückzugsmöglichkeiten, kann ein Vorkommen von seltenen und störungsempfindlichen Arten ausgeschlossen werden
- Verzahnung mit umgebenen Grünflächen wahrscheinlich, Vorkommen von häufigen Vogelarten des Siedlungsraums (Gebüsch- und Gebäudebrüter) im Geltungsbereich anzunehmen
- Bedeutung des Geltungsbereichs für Fledermäuse kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.2.2)
- Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten nach §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura2000-Gebieten
- keine geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden
- **allgemeine Bedeutung**

Auswirkungen

- Abnahme des Überbauungsumfanges um ca. 2,9 Flächen% (ca. 607 m²), Gewinn an relevanten Habitatstrukturen jedoch untergeordnet, da überwiegend Ausbildung intensiv gepflegter Grünflächen und Einzelbaumpflanzung sowie Fortdauern der intensiven Störwirkung ausgehend vom Straßenverkehr
- Festsetzung umfangreicher extensiver Dachbegrünung führt zu einer Aufwertung des Struktureichtums innerhalb von stark versiegelten Bereichen → Lebensraumangebot besonders für Insekten gesteigert

- Festsetzung einer flächigen Gehölzpflanzung zur Steigerung des Strukturreichtums, potenzielle Habitatstruktur für gebüschbrütende Vogelarten
- Verlust von insgesamt 4 Stk. Einzelbäumen im Straßenraum (außerhalb des Geltungsbereichs) für die Herstellung von Grundstückszufahrten, davon 3 Stk. Mit StU >150 cm, keine Habitatstrukturen ausgebildet → Ausgleichbarkeit über Eingriffsregelung gegeben, Regelung über städtebaulichen Vertrag
- Vollständiger Verlust junger Ahornbäume des vorhandenen Stellplatzbereichs (nicht durch rechtskräftigen B-Plan gesichert)
- kein Verlust von geschützten Bäumen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kassel
- Überwiegender Erhalt der großkronigen Straßenbäume (Ostring, Wilhelm-Speck-Straße) durch entsprechende Anpassung des Parkkonzeptes im Zuge der Entwurfsplanung
- **keine erhebliche Beeinträchtigung** durch das geplante Vorhaben **gegeben.**



*Ap mit Stammumfang zwischen 30-55 cm

Legende

Gehölzstrukturen



Einzelbaum Bestand, mit Artangabe und Stammumfang (in cm)

Erläuterung Artenkürzel:

- Aca Aesculus x carnea - Rote Rosskastanie
- Ah Aesculus hippocastanum - Gewöhnliche Rosskastanie
- Ap Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Aps Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Pla Platanus x hispanica - Ahornblättrige Platane



Verlust Einzelbaum durch geplante Realisierung des B-Plans Nr. VI/34

Sonstiges



Umgrenzung Geltungsbereich des B-Plans
Stadt Kassel Nr. VI/34 "Rewe/Lidl Fuldatastraße"

Abbildung 24: Übersichtsplan des vorhandenen Baumbestands im Geltungsbereich sowie angrenzend –

Schutzgut Landschaftsbild:

- Bestand*
- intensive anthropogene Überprägung innerhalb des Geltungsbereichs, derzeit mit technischer Überlagerung aufgrund der großflächigen Abrissgrube und den Schutthalden
 - Umgebung des Plangebiets mit Charakter eines urbanen Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungstypen, auflockernde Grünflächen nur kleinflächig (Abstandsgrün) vorhanden oder im Straßenraum
 - Gebiet wird durch teils großkronige Straßenbäume eingerahmt, besonders die Baumreihen entlang Wilhelm-Speck-Straße und Ostring daher von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, besonders als Abschirmung umliegender Wohngebäude
 - **allgemeine Bedeutung**

- Auswirkungen*
- Charakter eines urbanen Gebiets mit intensiver anthropogenen Überprägung bleibt bestehen
 - Entwicklung von bis zu fünfstöckigen Gebäuden fügt sich in die umgebende Häuserstruktur ein, Heranrücken der Gebäude an den Grundstücksrand (offene Blockrandbebauung) sorgt für ein ruhiges Straßensbild und entspricht der Raumgliederung in der Umgebung
 - Überwiegender Erhalt der raumgliedernden Straßenbäume
 - Gliederung des Plangebietes durch Einzelbaumpflanzungen, Freihalten einer Sichtachse zum denkmalgeschützten Gebäude an der Gartenstraße
 - Dachbegrünung für optische Aufwertung der neu entstehenden, großformatigen Dachflächen
 - **keine erhebliche Beeinträchtigung** durch das geplante Vorhaben **gegeben**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Bestand*
- Lebensmitteldiscounter als Versorgungseinrichtung, ehemaliger Standort eines Möbelhauses → bereits abgerissen
 - denkmalgeschütztes Backsteingebäude an der Gartenstraße (außerhalb Plangebiet)
 - Stellplatzflächen sowie weitere großflächig versiegelte Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs
 - **allgemeine Bedeutung**

- Auswirkungen*
- Neuplanung eines Lebensmittelvollsortimenters und Discounters in Kombination mit Wohnnutzung und sozialen Einrichtungen in den Obergeschossen
 - Schaffung umfangreicher Stellplatzmöglichkeiten für Pkw und Fahrräder
 - Stärkung der Wirkung des denkmalgeschützten Gebäudes durch Freihalten einer zentralen Sichtachse

- **keine erheblichen Auswirkungen** durch das geplante Vorhaben gegeben

Wechselwirkungen:

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Bestand</i> | • keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten |
| <i>Auswirkungen</i> | • keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten |

6.2.2 Gesonderte umweltbezogene Untersuchungen

Abschätzung von potenziellen Brutvogel- und Fledermausvorkommen

Wie bereits in der Beschreibung der Bestandssituation des Schutzgutes Arten und Biotope erläutert, weist der Geltungsbereich wenige Habitatstrukturen für Brutvögel auf. Im Plangebiet befinden sich vorrangig junge Einzelbäume innerhalb der versiegelten Stellplatzflächen oder auf kleineren Scherrasenflächen. Aufgrund des Alters und der entsprechend geringen Größe der Bäume sowie der intensiven Störwirkung durch den Verkehr auf den Stellplatzbereichen, kann für diese Gehölze nur eine reduzierte Habitatqualität für gehölzbrütende Vögel angenommen werden. Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters weist keine erkennbaren Einfluglöcher auf, sodass eine Nutzung von Gebäudebrütern weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Eine höhere Habitatqualität bieten die am Geltungsbereich angrenzenden Baumreihen entlang des Ostrings und der Wilhelm-Speck-Straße. Hier findet sich ein älterer Baumbestand aus großkronigeren Ross-Kastanien und Platanen. Die Gehölze weisen jedoch einen intensiven Pflegezustand auf, sodass keine Ausbildung von besonderen Habitatstrukturen (Höhlungen, abstehende Rinde, Großvogelnester) festgestellt wurde. In einzelnen Bäumen konnte ein älteres Elsternest sowie ein Taubennest festgestellt werden. Beide wirkten jedoch zum Zeitpunkt der Kartierungen verlassen. Auch in den genannten Baumreihen entlang der Straßen ist eine erhebliche Störwirkung durch den Straßenverkehr zu vernehmen. Südlich zum Plangebiet angrenzend finden sich weitere Gehölzstrukturen in Form von großkronigeren Platanen sowie einer einfachen Laubholzhecke, welche gehölzbrütenden Vogelarten als Habitat dienen können und einer geringeren Störung unterworfen sind, da die Strukturen etwas vom Straßenraum abgerückt sind.

Insgesamt kann dem Plangebiet aufgrund der genannten Aspekte eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zugeschrieben werden. Durch die intensive Störwirkung durch den Straßenverkehr ist zudem nicht mit dem Vorkommen von seltenen oder störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Vielmehr kann eine allgemeine Bedeutung des Gebietes für häufig auftretende Vogelarten des Siedlungsraumes (Gebäude- und Gehölzbrüter) erwartet werden. Eine Verzahnung des Gebietes mit umliegenden Grünflächen oder Gebäudestrukturen ist zudem anzunehmen.

Ein Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb des Geltungsbereichs kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen an den Gehölzen sowie an dem Bestandsgebäude (Lebensmittel-discounter) ausgeschlossen werden. Ähnlich wie bei Brutvögeln, ist eine Verzahnung mit den Strukturen in der Umgebung möglich. Hier finden sich auch ältere Gebäudestrukturen oder Baumbestände. Ein Überfliegen des Plangebietes von Fledermäusen ist daher möglich sowie die Nutzung zur Nahrungssuche. Eine besondere Bedeutung des Gebietes für diese Arten-gruppe kann jedoch eher ausgeschlossen werden.

Durch das geplante Vorhaben ist demnach nicht mit einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Die für die Herstellung von Grundstückszufahrten zu rodenden Gehölzen besitzen zwar aufgrund ihres Alters eine gewisse Habitatqualität, weisen jedoch keine konkreten Habitatstrukturen auf. Entsprechend können diese Gehölzverluste über Anwendung der Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Zur Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände nach §39 Abs. 5 BNatSchG sind die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten (1. Oktober bis 28. Februar) bei den Gehölzfällungen einzuhalten.

6.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht der geplanten B-Planänderung bleibt das bestehende Planungsrecht gem. des Ursprungsplans Nr. VI/32 aus dem Jahr 1977 für den Geltungsbereich bestehen. Somit wäre eine Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs auf bis zu 100 Flächen% möglich. Die in der B-Planänderung festgesetzten Baumpflanzungen und Dachbegrünung würde entfallen, so-dass vom Erhalt des bestehenden Begrünungsgrades auszugehen ist. Positive Auswirkungen durch diese grünordnerischen Festsetzungen würden unterbleiben.

Der Verlust von vier Straßenbäumen würde unterbleiben, sodass deren Funktionen als Habi-tatstruktur sowie für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild weiterhin erfüllt wäre.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

Nachfolgend beschriebene Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen zu ver-meiden, zu reduzieren bzw. auszugleichen:

Bodenschutz

Wie in Kapitel 6.2.1 beschrieben, ist innerhalb des Plangebiets aufgrund der starken anthro-pogenen Überprägung der natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenumlagerungen, Boden-einbauten oder Versiegelung die Wirkung natürlicher Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Ein Vorkommen von ursprünglichen, natürlich gewachsenen Bodenformen ist ggf. nur noch in kleineren Restflächen anzunehmen. Die allgemeinen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. zum Umgang mit dem Schutzgut während der Baudurchführung behalten dennoch ihre Gültigkeit.

Für alle Bodenarbeiten schreibt die DIN 18915 Art und Form der Bodenbehandlung vor. So-fern natürliche Bodenformen vorliegen, ist der Abtrag, Einbau und die Zwischenlagerung von Oberboden getrennt von anderen Bodenschichten durchzuführen (s. §§ 1a (2) + 202 BauGB).

Grasnarben und Oberbodenschichten sind je nach Auftragsstärke von der Abtragsfläche zuvor zu entfernen. Bodenmieten, sofern erforderlich, sollten mit einer Zwischenbegrünung geschützt werden.

In den verbleibenden Grünflächen innerhalb der Bauflächen sind sämtliche Bodeneinbauten und Befestigungen (Schotter, Kies, Asphalt, Beton o.ä.) vollständig zu entfernen. Auf einer Mineralbodenschicht sind mindestens 20 cm Oberboden aufzutragen, um die Flächen einer Begrünung zuführen zu können. Falls nicht ausreichend Bodenmaterial auf dem Grundstück vorhanden ist oder dieses nicht zum Wiedereinbau geeignet ist, sollte Material (Nachweis der Unbedenklichkeit durch Herkunftsnachweis) eingebaut werden, das ähnliche Eigenschaften wie der ursprüngliche Boden aufweist.

In Bereichen zukünftiger Grünflächen sind Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge zu vermeiden. Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend zu beseitigen.

Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollten eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden. Der Boden auf Lager- und Arbeitsflächen ist vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton zu schützen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, die durch Farbe, Geruch oder sonstige Hinweise auf schädliche Verunreinigungen hindeuten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die zuständige Behörde der Stadt Kassel unverzüglich zu informieren. Ggf. sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

Anfallender unbelasteter Erdaushub, der nicht auf dem Grundstück wiedereingebaut werden kann, ist unter Beachtung der LAGA – Empfehlungen anderweitig ordnungsgemäß zu entsorgen.

Lärmschutz

Das Plangebiet unterliegt einer akustischen Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärms ausgehend von der Fuldataalstraße. Weiterhin wird durch den Betrieb der Einzelhandelsstandorte die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes zusätzlich erhöht. Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die jeweiligen Immissionsbelastungen analysiert und geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte formuliert. Innerhalb der entsprechenden textl. Festsetzungen wird auf B-Planebene ein Rahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkung für die zukünftige Wohnnutzung im Geltungsbereich gesetzt. Über die Beachtung von Lärmpegelbereichen, der Festlegung zur Umsetzung von passivem Lärmschutz sowie der Sicherung des Immissionsschutzes vor Gewerbelärm können schädliche Auswirkungen auf das

Schutzgut Mensch vermieden werden. Konkrete Nachweise zu den Schutzmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Bauanträge und werden z.T. innerhalb des B-Plan oder über Regelungen im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Stellplatzgestaltung

Für die optimale Erschließung der geplanten Einzelhandelsbetriebe oder der sozialen Einrichtungen und Wohnnutzung ist ein zentraler Stellplatzbereich im Zentrum des Geltungsbereichs geplant. Ergänzt wird dieser durch Tiefgaragenstellplätze unterhalb der nordöstlich entstehenden Gebäudefläche.

Die oberirdisch angeordneten, nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszustatten, um die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort zu ermöglichen. Die Untergrundverhältnisse sind so herzurichten, dass eine schadlose Versickerung des abfließenden Wassers ermöglicht wird. Als wasserdurchlässige Beläge kommen Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit einem Fuganteil von mindestens 12 % in Betracht.

Zur optischen Auflockerung der Stellplatzflächen sind pro 6 angefangene, nicht überdachte Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H. StU 18-20 cm, mDb) in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu halten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumneupflanzungen können auf die notwendige Anzahl der den Stellplätzen zugeordneten Baumpflanzungen zugerechnet werden.

Für die Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große, unbefestigte Baumscheibe herzustellen. Da aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes sowie der Abstrahlungseffekte der neu entstehenden Gebäude mit einer erhöhten Temperatureinwirkung zu rechnen ist, wird die Pflanzung von wärmeliebenden, stadtklimafesten Gehölzen empfohlen. Hierbei ist die Verwendung von Sorten heimischer Gehölze sowie fremdländische Arten zugelassen.

Von einer Umpflanzung der vorhandenen Stellplatzbäume in die neu entstehenden Stellplatzbereiche ist abzuraten. Grundsätzlich zeigen die Stellplatzbäume zwar eine gute Vitalität und sind aufgrund der noch recht kleinen Stammumfänge (unter 55 cm) auch für Umpflanzungen geeignet. In diesem Fall würden die Gehölze jedoch nicht unmittelbar nach der Entnahme an den Endzustand gepflanzt werden können, da ein Großteil des Plangebietes als BE-Flächen genutzt werden wird und die Herstellung der Stellplätze vermutlich zuletzt (geschätzte Bauzeit 1,5 – 2 Jahre) erfolgt. Somit müssen die Bäume während der gesamten Bauzeit in einen Zwischeneinschlag genommen werden, was aufgrund des Alters der Bäume mit einem sehr hohen Pflegeaufwand und mit einem deutlichen Kronenrückschnitt einhergeht. Das Risiko einer stark verminderten Vitalität in Folge eines erneuten Umsetzens aus dem Zwischeneinschlag in den neuen Stellplatzbereich wäre entsprechend hoch. Es empfiehlt sich demnach von einem Umsetzen der Stellplatzbäume innerhalb dieses Baufeldes abzusehen. Grundsätzlich wäre die Umsetzung in andere, bereits als Pflanzstandort vorbereitete Flächen jedoch denkbar. Es sollte hierbei berücksichtigt werden, dass die Zeiträume zwischen Ent-

nahme und Umpflanzung so kurz wie möglich gestaltet werden und es keinen Zwischeneinschlag gibt. Weiterhin ist ein starker Rückschnitt des Wurzel- und Kronenraums einzukalkulieren.

Dachbegrünung

Im Zuge der B-Planänderung wird die Errichtung großflächiger Gebäude sowie ein hoher Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs ermöglicht. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie der zusätzlichen Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und der Erhöhung des Habitatangebotes insbesondere für Insekten, wird auf neu entstehenden Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Entsprechend sind alle Flachdächer oder flach geneigten Dächer bis 15 ° Neigung ab einer Größe von 25 m² auf min. 2/3 der Dachfläche zu begrünen. Gemäß dem aktuellen architektonischen Gestaltungskonzept können min. ca. 3.770 m² Dachfläche begrünt werden. Für den Dachbereich, welcher derzeit für eine mögliche Kita-Nutzung vorgesehen ist, würde gem. Festsetzung Nr. 6.8 eine Dachbegrünung ausbleiben. Sollte sich diese Nutzung nicht einstellen, muss auch diese Dachfläche begrünt werden.

Bereits extensive Formen der Dachbegrünung dienen dem Rückhalt und der Verdunstung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle und helfen Starkregenereignisse einzudämmen und Überschusswasser zeitlich versetzt abzugeben. Weiterhin wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf das Klima innerhalb des Gebäudes aus. Im Sommer wirkt sie wärmereregulierend und im Winter dämmend. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur Biodiversität und schaffen kleinräumige Ökosysteme, welche die sonst vollständig versiegelten Flächen wesentlich aufwerten.

Gehölzpflanzungen, Gestaltung von Grünflächen

Zusätzlich zu den stellplatzbezogenen Einzelbaumpflanzungen werden weitere 3 Stk. Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Diese Pflanzvorgaben können auf die Anzahl der stellplatzbezogenen Baumpflanzungen angerechnet werden. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H. StU 18-20 cm, mDb) in eine min. 10 m² große unbefestigte Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu halten. Bei der Artenauswahl gelten dieselben Kriterien wie bei der Stellplatzbepflanzung. Auf die Artenliste aus Festsetzung Nr. 6.5 ist dabei zurückzugreifen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Gemäß Festsetzung sind innerhalb dieser Fläche insgesamt 350 m² als flächige, freiwachsende Strauchpflanzung (Mindestpflanzqualität Str. H. 100-125 cm Höhe, Pflanzabstand 2x2 m) auszubilden sowie 7 Stk. Laubbäume aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H. StU 18-20 cm, mDb) zu pflanzen. Auch bei dieser Anpflanzung sind die klimatischen Bedingungen im Plangebiet zu berücksichtigen und Arten aus der vorgegebenen Liste zu wählen.

Die festgesetzte Begrünung im Geltungsbereich bewirkt in erster Linie eine optische Aufwertung und Gliederung des sonst stark versiegelten Gebietes. Weiterhin sorgen die Beschattung sowie die lokalen Luftfiltereigenschaften der Gehölze für eine Verbesserung des Mikroklimas.

Die flächige Gehölzpflanzung im Südosten bildet zudem eine Abgrenzung zu den anschließenden Grundstücken. Diese Pflanzung bietet zudem potenzielle Habitatstrukturen für gehölzbrütende Vogelarten, die zudem aufgrund der zu Straßen abgewandten Lage etwas beruhigtere Bereiche schafft. Die Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Stellplatzbereiche haben für die Avifauna aufgrund der erheblichen Störeffekte durch das Verkehrs- und Besucheraufkommens voraussichtlich eine untergeordnete Bedeutung.

Gehölzerhalt

Neben den Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs wird auch der Erhalt von Bestandsbäumen im Straßenraum des Ostringes und der Wilhelm-Speck-Straße zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich hierbei um teils ältere Exemplare von Rosskastanien und Platanen, welche der visuellen Einbindung der entsprechenden Straßenzüge dienen und demnach eine hohe Bedeutung für das innerstädtisch geprägte Landschaftsbild besitzen. Zudem bewirken großkronige Bestandsgehölze positive mikroklimatische Effekte und verbessern die Luftqualität im Umfeld.

Artenschutz

Aufgrund der zu erwartenden eingeschränkten Habitatqualität - ausgelöst durch die intensive Störwirkung des Straßenverkehrs - sowie des derzeit vorhandenen geringen Strukturreichtums im Plangebiet, kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Somit sind ausschließlich die Bestimmungen zum allgemeinen Artenschutz hinsichtlich Beachtung der gesetzlich festgelegten Rodungszeiten (1. Oktober bis 28. Februar) nach §39 Abs. 5 BNatSchG bei Rodung von Gehölzen einzuhalten.

Ausgleich der Baumverluste im Straßenraum

Zur Herstellung von Grundstückszufahrten kommt es zu einem Verlust von insgesamt 4 Stk. Einzelbäumen im Straßenraum. Darunter fallen 4 Stk. großkronige Bäume mit Stammumfängen von ca. 66 – 192 cm. Ein Ausgleich der Gehölzrodung ist über die planungsrechtliche Absicherung hinaus durch geeignete Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümer- bzw. Investorensseite sicherzustellen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Änderung des B-Plans wird das Planungsrecht für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlicher Nutzung für Wohnraum und soziale Versorgungseinrichtungen, wie beispielsweise einer Kita geschaffen. Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit als Einzelhandelsstandort (Möbelmarkt) genutzt und auch aktuell wird diese Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter fortgeführt. Durch die B-Planänderung bleibt der Gebietscharakter bestehen und wird durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergänzt. Das Prinzip der Nachverdichtung innerhalb urbaner Gebiete und die Ausnutzung bereits intensiv anthropogen veränderter Standorte wird durch das geplante Vorhaben eingehalten, sodass keine Prüfung alternativer Standorte erfolgt.

6.2.4 Grünordnerische Zuarbeit von Festsetzungen und Hinweisen

Nachfolgend werden textliche Festsetzungen und Hinweise zur Integration in den Bebauungsplan erarbeitet, die u.a. die grünordnerischen Belange gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a+b BauGB wahrnehmen.

Grünordnerische Festsetzungen	
1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Bindungen für Bepflanzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
1.1	Für je angefangene 6 nicht überdachte Stellplätze ist 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Gehölzqualität: H, StU 18-20 cm, 3x verpflanzt, mDb) gem. Artenliste aus Festsetzung Nr. 6.5 in eine unbefestigte Baumscheibe bzw. unbefestigte Fläche mit mindestens 10 qm in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestwurzelraum für die neu anzupflanzenden Bäume muss jeweils eine Mindestgröße von 12 m ³ aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Ausnahmsweise kann der Nachweis der ermittelten Baumanzahl bis zu einem Drittel auf anderen, nahegelegenen Grünflächen erbracht werden, wenn der unmittelbare räumliche Zusammenhang gegeben ist.
1.2	Die Pflanzvorgaben aus Festsetzung Nr. 6.1 entsprechen ebenso für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen. Zudem können die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen an die Pflanzvorgaben der Festsetzung Nr. 6.1 angerechnet werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann aus technischen und gestalterischen Gründen abgewichen werden, wenn die gestalterische Grundidee zweier paralleler Baumreihen erhalten bleibt (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
1.3	Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume 1.oder 2. Ordnung (Gehölzqualität: H, StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt, mDb) und insgesamt ca. 350 qm freiwachsende Strauch-/Heckenflächen aus standortgerechten Laubsträuchern (Gehölzqualität Str., 100-125 cm Höhe, Pflanzabstand 2x2m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Gehölzpflanzungen sind Arten gem. Festsetzung Nr. 6.5 auszuwählen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Die Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18 916 und 18 919 auszuführen. Die Bepflanzungen sind nach der Herstellung fachgerecht zu pflegen und mindestens über einen Zeitraum von fünf Jahren fachgerecht zu bewässern.
1.4	Artenliste für die Festsetzungen Nr. 6.2 bis 6.3: Bäume 1. Ordnung, in Sorten: <i>Acer platanoides</i> – Spitz-Ahorn <i>Castanea sativa</i> – Esskastanie <i>Celtis australis</i> – Südlicher Zürgelbaum <i>Quercus cerris</i> – Zerreiche <i>Quercus frainetto</i> – Ungarische Eiche <i>Tilia cordata</i> – Winterlinde <i>Ulmus-Hybriden</i> – Ulme-Hybride Bäume 2. Ordnung, in Sorten: <i>Acer campestre</i> – Feld-Ahorn <i>Acer monspessulanum</i> – Burgen-Ahorn <i>Aesculus x carnea</i> – Rote Rosskastanie <i>Corylus colurna</i> – Baumhasel <i>Fraxinus ornus</i> – Blumenesche <i>Ostrya carpinifolia</i> – Hopfenbuche <i>Sorbus aria</i> – Schwedische Mehlbeere

	<p><i>Tilia tomentosa</i> – Silber-Linde Sträucher, in Sorten: <i>Berberis vulgaris</i> – Gewöhnliche Berberitze <i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche <i>Cornus sanguinea</i> – Roter Hartriegel <i>Corylus avellana</i> – Gew. Hasel <i>Crataegus monogyna</i> – Eingriffeliger Weißdorn <i>Ligustrum vulgare</i> – Gew. Liguster <i>Lonicera xylosteum</i> – Rote Heckenkirsche <i>Prunus spinosa</i> – Schlehe <i>Rosa canina</i> – Hunds-Rose <i>Rosa pimpinellifolia</i> – Bibernell-Rose <i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball</p>
1.5	Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität Neupflanzungen: H, StU 18-20 cm, 3xv, mDb) (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
1.6	Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist als Scherrasen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Oberflächenbefestigungen ist zum Schutz der Bestandsbäume nicht zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
1.7	Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 25 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Es ist ein Abflussbeiwert von max. 0,3 zulässig. Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Dachwegen, Terrassen, Dach- und Spielplätzen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Von der Begrünung flachgeneigter Dächer kann bei Nutzungen analog § 7 Abs. 1 Nr.4 BauNVO abgesehen werden, wenn es sich um Dachflächen handelt, die funktional unmittelbar der Nutzung zugeordnet sind.
1.8	Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken aus Laubsträuchern einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Carports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
2. Verkehrsflächen sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern nach §9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB	
2.1	Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material anzulegen, sofern die Untergrundbeschaffenheit und die Art und Weise des Einbaus dazu geeignet sind, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Das DWA-Arbeitsblatt 138 und das DWA-Merkblatt 153 sind zu beachten. Die Erschließungsflächen / Wege sind in glatten, lärmminimierenden Oberflächen auszuführen (siehe Nr. 6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen). Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Friedrich-Ebert-Straße 16. 34117 Kassel zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

2.2	Die Oberflächenbefestigungen sind in hellen Materialien auszuführen. Die Aufheizung der befestigten Flächen ist zu minimieren (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
-----	---

Tabelle 4: Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise im B-Plan Stadt Kassel Nr. VI/34 „REWE / Lidl Fuldataalstraße“

6.2.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da auf die gesonderte Erarbeitung eines Grünordnungsplans verzichtet wird, ist der Umweltbericht durch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen. Diese Bilanzierung richtet sich nach der Hessischen Kompensationsverordnung⁸. Diese Form der Bilanzierung leitet einen Kompensationsumfang auf der Grundlage der Biotopausstattung des Bestandes ab.

Als Ausgangszustand für die Bilanzierung zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VI/34 ist der bisher rechtsgültige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. VI/32 zu werten (Kapitel 6.1.2).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Anhang 1 dargelegt. Es zeigt sich, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes bei Realisierung aller Maßnahmen inkl. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein rechnerischer Überschuss in Höhe von 71.241 Werteinheiten ergeben wird. Eine vollständige Kompensation kann somit nachgewiesen werden.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Wie bereits im Kapitel 6.1.3 erläutert, wurde für die hier beschriebene B-Planänderung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die akustische Vorbelastung im Plangebiet ausgehend vom Straßenverkehr sowie die zukünftige Mehrbelastung durch Betrieb der Einzelhandelsstandorte auf die Wohnbebauung in der Umgebung sowie innerhalb des Plangebiets zu ermitteln und geeignete Maßnahmen abzuleiten. Die zugrundeliegenden Verfahren, Methodik und Regelwerke werden im Gutachten ausführlich dargelegt und erläutert.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der Baugenehmigung sowie weiterer hiermit im Zusammenhang stehender Genehmigungen werden Auflagen ausgesprochen, die vor allem die anlagebedingten Auswirkungen in Grenzen halten sollen, sowie zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) dienen. Die Überwachung der Auflagen obliegt den zuständigen Behörden.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Kassel beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI/34, welcher einen Teil des bestehenden Planungsrechts des B-Planes Nr. VI/32 aus dem Jahr 1977 überschreibt. Hierdurch soll die Entwicklung eines Stadtquartiers entstehen, wo unterschiedliche Nutzungsformen miteinander kombiniert werden können, um eine maximale Ausnutzung des Geltungsbereiches sicherzustellen. Geplant ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Lebensmittelvollsortimenter und eines Discounters mit gleichzeitiger Wohnnutzung und Einrichtungen für soziale Zwecke in den oberen Stockwerken.

⁸ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (K9ompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.

Die B-Planänderung beinhaltet Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. In Tabelle 5 werden die unterschiedlichen Festsetzungsbereiche und deren zulässiger Überbauungsumfang und Anteil an Grünflächen, welche sich aus den Festsetzungen des B-Plans ergeben, dargestellt.

Festsetzungsbereich	Umfang	max. zulässiger Überbauungsumfang	Grünfläche
Sondergebiet (SO I) gem. § 11 BauNVO)	Gesamt: ca. 7.767 m ²	Gesamt: ca. 7.667 m ²	Gesamt: ca.100 m ²
* versiegelt (GRZ 1,0) ohne Dachbegrünung	ca. 1.250m ²	ca. 1.250m ²	0 m ²
* versiegelt, mit Dachbegrünung	ca. 2.270m ²	ca. 2.270 m ²	0 m ²
* Stellplätze (wasserdurchlässig)	ca. 855 m ²	ca. 855 m ²	0 m ²
* Sonstige Nebenanlagen/Fahrgassen	ca. 3.292 m ²	ca. 3.292 m ²	0 m ²
* Grünflächen ¹	ca. 100 m ²	0 m ²	ca. 100 m ²
Sondergebiet (SO II) gem. § 11 BauNVO)	Gesamt: ca. 4.791m ²	Gesamt: ca. 4.711m ²	Gesamt: ca. 80 m ²
* versiegelt (GRZ 1,0) ohne Dachbegrünung	ca. 750 m ²	ca. 750 m ²	0 m ²
* versiegelt, mit Dachbegrünung	ca. 1.500 m ²	ca. 1.500 m ²	0 m ²
* Stellplätze (wasserdurchlässig)	ca. 630 m ²	ca. 630 m ²	0 m ²
* Sonstige Nebenanlagen/Fahrgassen	ca. 1.831 m ²	ca. 1.831 m ²	0 m ²
* Grünflächen ¹	ca. 80 m ²	0 m ²	ca. 80 m ²
Sondergebiet (SO III) gem. § 11 BauNVO) GRZ 1,0	Gesamt: ca. 2.743 m ²	Gesamt: ca. 2.633 m ²	Gesamt: ca. 110 m ²
* Stellplätze (wasserdurchlässig)	ca. 930 m ²	ca. 930 m ²	0 m ²
* Sonstige Nebenanlagen/Fahrgassen	ca. 1.703 m ²	ca. 1.703 m ²	0 m ²
* Grünflächen ¹	ca. 110 m ²	0 m ²	ca. 110 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.812 m ²	ca. 3.812 m ²	0 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 452 m ²	0 m ²	ca. 452 m ²
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	ca. 1.055 m ²	38 m ²	ca. 1.017 m ²
Gesamtfläche	ca. 20.620 m²	ca. 18.861 m²	ca. 1.759 m²

¹inkl. Baumneupflanzungen

Tabelle 5: Zusammenfassung Art und Umfang der baulichen Nutzung

Aufgrund der eingeschränkten Habitatverfügbarkeit innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und der daraus resultierenden zu erwartenden Nutzung des Plangebiets durch relevante Artengruppen, wurde auf eine Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen verzichtet. Im Umweltbericht wird daher das zu erwartende Artenspektrum anhand einer Abschätzung des potenziellen Brutvogel- und Fledermausvorkommens und die sich daraus ableitenden Konsequenzen zur Beachtung des Artenschutzes erläutert.

Die im Vergleich zur derzeitigen Biotoptypenausprägung zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter werden ebenso im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt.

Als Ergebnis der Untersuchungen im Umweltbericht kann festgestellt werden, dass es durch die beabsichtigte Planaufstellung zu einer Abnahme des Überbauungsumfangs um ca. 607 m² kommen wird. Durch das geplante Vorhaben erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Gemäß der Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen kann dem Plangebiet eine untergeordnete bis allgemeine Bedeutung für die Artengruppen zugeschrieben werden. Durch erhebliche Störwirkung durch den umliegenden Straßenverkehr ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder störungsempfindlicher Arten zu rechnen. Weiterhin kann hierdurch eine Abwertung der Habitatqualität des Gebietes angenommen werden. Die Grünstrukturen und Gebäude im Plangebiet bieten keine besonderen Habitatstrukturen, sodass allgemein mit dem Vorkommen von häufigen Vogelarten des Siedlungsraumes zu rechnen ist. Fledermausquartiere sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Bei Gehölzrodungen sind die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten einzuhalten.

Zur Eingriffsvermeidung und –minimierung bzw. zum städtebaulichen Ausgleich sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- ordnungsgemäße Entsorgung von bei Tiefbauarbeiten anfallenden belasteten Böden
- wenn vorhanden → Trennung von Ober- und Unterboden bei Bodenabtrag, -zwischenlagerung und –auftrag
- wasserdurchlässige Gestaltung neu entstehender, nicht unterbauter Stellplätze
- Eingrünung und Strukturierung neu entstehender Stellplatzbereiche durch anzupflanzende Einzelbäume (pro 6 angefangene Stellplätze 1 Laubbaum) sowie Anpflanzung von 20 Stk. zeichnerisch festgesetzter Einzelbäume
- Neupflanzung eines Strauchgebüsches sowie weiterer 7 Stk. Laubbäume innerhalb der südöstlich gelegenen Fläche mit Pflanzbindung
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern neu entstehender Gebäude
- Ausgleich von 4 Stk. zu fällenden Straßenbäumen zur Herstellung von Zufahrten → Regelung über städtebaulichen Vertrag

In einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann aufgezeigt werden, dass mit Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertüberschuss von 71.241 Werteinheiten erreicht werden kann.

Göttingen, den 25.11.2020



Dipl. Biol. Henning Gödecke

Wette + Gödecke GbR – Landschaftsplanung

Landschaftsarchitekten DGGL

Anhang I

Rechnerische Bilanz des Eingriffs

Bilanzierungsgrundlage: Kompensationsverordnung des Bundeslandes Hessen vom 26. Oktober 2018

B-Plan Kassel Nr. VI/34 "Rewe/Lidl Fuldatastraße"

Stand: 11.11.2021

Ist-Zustand							Planung gem. B-Plan B-Plan Nr. VI/34 unter Berücksichtigung des geplanten Nutzungskonzeptes						
Ist-Zustand der Biotypen	Fläche [m²]	Stück	Wertfaktor	GRZ	max. Überbauung [%]	Flächenwert	Biotyp	Fläche [m²]	Stück	Wertfaktor	GRZ	max. Überbauung [%]	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Biotozustand gem. B-Plan Nr. VI 32 (25.03.1977)													
Gewerbegebiet GE	15.737			0,8	100		Sondergebiet (SO) I	7.767			1,0	100	
- davon versiegelte Fläche (bauliche Nutzung inkl. Nebenanlagen) ¹	15.737		3			47.211	- davon versiegelte Fläche (bauliche Nutzung) ohne gründerische Vorgaben ²	1.250		3			3.750
Verkehrfläche	2.047		3			6.141	- davon Dächer mit extensiver Dachbegrünung ³	2.270		19			43.130
Verkehrgrünfläche (Intensivrasen)	1.104		10			11.040	- davon Stellplatzbereich (Fahrgasse)	3.292		3			9.876
Bestandsbäume, Stammumfang >90 cm innerhalb der Verkehrsfläche	1.050	14	34			35.700	- davon Stellplatzbereich Stellplätze mit Fußerpfaster ⁴	855		6			5.130
Bestandsbäume, Stammumfang 50-90 cm innerhalb der Verkehrsfläche	100	2	34			3.400	- davon unbefestigte Baumscheiben (Intensivrasen) ⁵	100		10			1.000
Biotozustand gem. tatsächlicher Ausprägung im Bereich Wilhelm-Speck-Straße							Sondergebiet (SO) II						
Verkehrfläche	1.683		3			5.049	- davon versiegelte Fläche (bauliche Nutzung) ohne gründerische Vorgaben ⁶	750		3			2.250
Verkehrgrünfläche (wasserdurchlässige Flächenbefestigung)	49		6			294	- davon Dächer mit extensiver Dachbegrünung ³	1.500		19			28.500
Bestandsbäume, Stammumfang >90 cm, innerhalb der Verkehrsfläche	600	8	34			20.400	- davon Stellplatzbereich (Fahrgasse)	1.831		3			5.493
							- davon Stellplatzbereich Stellplätze mit Fußerpfaster ⁴	630		6			3.780
							- davon unbefestigte Baumscheiben (Intensivrasen) ⁵	80		10			800
							Sondergebiet (SO) III⁸	2.743			1,0	100	
							- davon Stellplatzbereich (Fahrgasse)	1.703		3			5.109
							- davon Stellplatzbereich Stellplätze mit Fußerpfaster ⁴	930		6			5.580
							- davon unbefestigte Baumscheiben (Intensivrasen) ⁵	110		10			1.100
							Straßenverkehrsfläche	3.812		3			11.436
							öffentliche Grünfläche, (Intensivrasen)	452		10			4.520
							Bestandsbäume, Stammumfang 50-90 cm innerhalb der Verkehrsfläche	100	2	34			3.400
							Bestandsbäume, Stammumfang >90 cm	1.425	19	34			48.450
							Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	1.055					
							- davon Strauchgebüsch ⁹	350		20			7.000
							- davon Intensivrasen	667		10			6.670
							- davon Weg wassergebunden	38		5			190
							Baumpflanzungen ⁷	108	36	34			3.672
Gesamtfläche	20.620					129.235		20.620					200.836
Erläuterungen:													
¹ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 sind Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, so dass solche zusätzlich zur GRZ angelegt werden dürfen. Es ergibt sich somit eine zulässige Überbautbarkeit von bis zu 100% inkl. Nebenanlagen.													
² überbaubare Fläche innerhalb der festgesetzten Baufenster, die weder als Stellplatzfläche ausgewiesen sind sowie keiner Dachbegrünung unterliegen; Flächengrößen der gesamten Dachflächen gem. Angaben des Architekturbüros Arbeitsgruppe Stadt vom 05.11.2021.													
³ Annahme, dass sämtliche neu entstehende Gebäude mit Flachdächern/Flach geneigten Dächern ausgestattet werden, Flächengröße richtet sich nach Angaben des aktuellen Konzeptes für die Gebäudeausprägung aufgestellt; vom Büro Arbeitsgruppe Stadt vom Juli 2020/November 2021 genehmigt von der Stadt Kassel, Annahme, dass 2/3 der dort als zu begrünen aufgeführten Dachflächen extensiv begrünt werden, abzüglich der Dachfläche für die Kita in MK I (gem. textl. Festsatzung Nr. 5.5)													
⁴ Anzahl und Größe der Stellplätze auf den jeweiligen MK- Flächen gem. Lageplan des Architekturbüros Siebing Architektur vom Juli 2020 genehmigt von der Stadt Kassel, Berücksichtigung der dort eingezeichneten unüberdachten Stellplätze, daher Entwicklung von 57 unüberdachten Stellplätzen in MK I, 42 unüberdachte Stellplätze in MK II und 62 unüberdachten Stellplätzen in MK III, Größe der Stellplätze jeweils 15 m²													
⁵ für jeden neu zu pflanzenden Baum ist eine 10 m² große, unbefestigte Baumscheibe anzulegen (gem. textl. Festsatzung Nr. 5.1 und 5.2), entspricht in MK I 10 Stk. zu pflanzende Bäume, in MK II 8 Stk. zu pflanzende Bäume und in MK III 11 Stk. zu pflanzende Bäume, Annahme der Ausbildung als Intensivrasen													
⁶ Innerhalb der südöstlichen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 360 m² Strauchgruppen anzupflanzen (gem. textl. Festsatzung Nr. 5.3), Annahme, dass verbleibende Fläche als Intensivrasen ausgebildet wird													
⁷ Die Summe der neu zu pflanzenden Laubbäume setzt sich zusammen aus: - 20 Stk. Bäume gem. zeichnerischer Festsatzung; entspricht für MK I 7 Stk. Bäume, für MK II 8 Stk. Bäume und für MK III 5 Stk. Bäume - 3 Stk. Bäume für die Stellplätze in MK I (1 Baum pro angelegene 6 Stellplätze) und 6 Stk. Bäume für MK III unter Anrechnung der zeichnerisch festgesetzten Bäume - 7 St. Bäume in der südöstlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gem. textl. Festsatzung Nr. 5.3													
⁸ Gem. der derzeitigen Investorenbestrebungen ist eine Bebauung des MK III mit Gebäuden nicht vorgesehen. MK III soll dagegen vollständig als Stellplatzbereich mit entsprechenden Fahrwegen genutzt werden, was in dieser Bilanz berücksichtigt wurde													
Flächenwert der Eingriffsfläche												129.235	
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)												200.836	
Flächenwert-Bilanz (negativ: Defizit; positiv: Überschuss)												71.601	

Tabelle 6: Rechnerische Bilanz des Eingriffs

7 Bodenordnung und Kosten, Städtebaulicher Vertrag

Bodenordnung

Die Umsetzung der Planungsziele und der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Planinhalte erfordert über die im Binnenverhältnis zwischen den beiden Investorensseiten notwendigen eigentumsrechtlichen Regelungen keine bodenordnenden Maßnahmen.

Kosten

Die beiden Grundstückseigentümer (Investoren) haben sich bereits frühzeitig zur Übernahme aller mit den Vorhaben in Zusammenhang stehenden Kosten verpflichtet.

Diese Verpflichtung schließt außer den Planungskosten – neben dem Bebauungsplanverfahren gilt dies auch für die städtebauliche und die hochbauliche Planung sowie die Freianlagenplanung – auch alle durch die Realisierung der einzelnen Vorhaben ausgelösten Kosten ein. Der Stadt Kassel entstehen im Zusammenhang mit dem Verfahren über den Verwaltungskostenaufwand hinaus keine finanziellen Verpflichtungen.

Mit den Festsetzungen des B-Plans ist eine Fortführung des Gehweges im Ostring als öffentlicher Gehweg geplant. Da für die Fortführung des Gehweges im Ostring (Abschnittslänge ca. 60m) ein öffentliches Interesse über das Projekt hinaus besteht, soll dessen Herstellung mit städtischen Mitteln erfolgen - geschätzte Kosten ca. 25.000 €.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans soll im Hinblick auf die Umsetzung zwischen der Stadt Kassel und den beiden Grundstückseigentümern - und gleichzeitig auch Betreibern der Einzelhandelsunternehmen - ein städtebaulicher Vertrag entsprechend § 11 BauGB geschlossen werden, in dem neben der Übernahme der Kosten (Planung und Umsetzung) auch Regelungen zum Realisierungszeitraum und zur Umsetzung der Planung aufgenommen werden sollen.

Der Vertragsentwurf befindet sich aktuell noch in der Abstimmung zwischen den Parteien. Die Inhalte werden im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans dann auch den betroffenen Fachämtern zur Prüfung vorgelegt. Erst nach dieser Beteiligung wird die finale Version verhandelt. Neben den bereits genannten Punkten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt u.a. die folgenden Vertragsinhalte vorgesehen:

- Verpflichtung zur Umsetzung der Kita Im SO I (Rewe-Markt)
- Verpflichtung zur Umsetzung von Wohnungsbau Im SO II (Lidl-Markt)
- Bauverpflichtung und Realisierungszeiträume bezüglich der zukünftigen Nutzungen
- Regelungen zum Ausgleich der zu fällenden Bäume im öffentlichen Straßenraum
- Umsetzung der Fahrradabstellplätze: diebstahlsicher und in Form von Bügelabstellsystemen. Abstimmung zur Anzahl und Gestaltung von Abstellplätzen für Lastenräder

- Gestaltung der Pkw-Stellplätze, Sicherung der Versickerung des Regenwassers
 - Abstimmung eines Entwässerungskonzept mit KASSELWASSER
 - Verpflichtung zur Eintragung und deren Kostenübernahme der Grunddienstbarkeit für das im B-Plan eingetragene Geh- und Fahrrecht für Fahrräder
 - Bepflanzung der Grünfläche, um zukünftig einen Gehweg auf Grundlage des Entwicklungskonzepts zu ermöglichen
 - Umsetzungszeitraum der im B-Plan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung/Inbetriebnahme der jeweiligen Hochbauten
 - Anpassung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Die Herstellung der Zufahrtsbereiche erfordert Anschlussarbeiten an den umliegend betroffenen Straßen, die nach dem Verursacherprinzip von den Investoren zu übernehmen sind. Die Herstellung der Fortführung des Gehwegs entlang des Ostrings.

aufgestellt:

bearbeitet:

Kassel, den 2022

Kassel, den 13.10. 2022



Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz
(Stadt Kassel)

Dieter Hennicken
Arbeitsgruppe Stadt
(Planverfasser)

8 Anlagen

8.1 Schalltechnisches Gutachten (Nr. 19163 / 1) 28.04.2021 und (Nr. 19163 / 3) zur Aufstellung des B-Planes Nr. VI / 34 „REWE / Lidl Fuldatastraße“ in Kassel. 2022 Stand 16.09.2022

Erarbeitet durch das Büro Akustikbüro Göttingen.
(digital verfügbar)

8.2 Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbe-
reich Kassel-Wesertor, Fuldatastraße. 12/ 2018, Ergänzung 2022

Erarbeitet durch das Büro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln.
(digital verfügbar)

8.3 T0004381 Rev 01 zu den Geruchsimmissionen aus den Emissionen des Klärwerkes des Ei-
genbetriebes der Stadt Kassel KASSELWASSER und eines Reiterhofareals als Untersuchungs-
grundlage für mehrere Bauleitplanverfahren im Stadtteil Wesertor (TÜV T0004381) 2022
Stand 23.05.2022

Erarbeitet durch den TÜV-Hessen (digital verfügbar)