

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/29, 1. Änderung
"SO-Nahversorgung Forstbachweg"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

Planungsanlass und Ziele

Planungsanlass war ein Antrag des Bauherrn Joachim Gildhoff, für den Bereich des EDEKA-Lebensmittelmarktes am Forstbachweg 47A einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels auf konkurrenzfähige Verkaufsflächenwerte zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Stadtteils Forstfeld zu sichern, sowie die städtebaulich geordnete und gebietsverträgliche Entwicklung im Geltungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Der EDEKA-Lebensmittelmarkt mit ca. 727 m² Verkaufsfläche soll im Zuge einer Umbau- und Anbaumaßnahme auf 1138 m² Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei erweitert werden. In diesem Zusammenhang soll die Gebäudefläche der angrenzenden Sparkasse reduziert werden, für die ein geringerer Flächenbedarf besteht. Die übrigen Nutzungen bleiben unverändert, jedoch soll die Zugangssituation in der vorgelagerten Hoffläche bereinigt und verbessert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. VII/29 "Forstbachweg, Eibenweg, Lohfeldener Weg, Erlenfeldweg" vom 05.04.1975, der dort Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in Teilbereichen erforderlich.

Planungsinhalte und Festsetzungen

Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiet Nahversorgung in geschlossener Bauweise fest. Um klarzustellen, dass im Sondergebiet keine gewerbe- oder kerngebietstypischen Nutzungen oder Betriebe mit störenden Emissionen erwünscht sind, werden Tankstellen, Kfz-Waschanlagen, Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle ausgeschlossen. Die im Sondergebiet zulässigen Grundflächen werden durch die Größe der Baufenster begrenzt. Im Baufenster A ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen mit zusammen bis zu 1.600 m² Verkaufs- und Nutzfläche und bis zu 2.600 m² Geschossfläche zulässig. Davon darf die Verkaufs- und Nutzfläche der sonstigen Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen zusammen höchstens 600 m² erreichen. Im Baufenster B ist ausschließlich eine Überdachung zulässig, die den Eingangsbereich des Marktkomplexes schützen und den Aufenthalt auf dieser Fläche für Kunden angenehmer machen soll. In den Baufenstern A und B werden Gebäudehöhen festgesetzt. Das Gebäude im hinteren Grundstücksteil (Baufenster C) soll wie bisher als Betriebswohnung genutzt werden.

Erschließung

Das Gebiet ist voll erschlossen. Als Zu- und Ausfahrt des gesamten Gebietes für Kunden-, Mitarbeiter und Anlieferverkehr wird die Lage der bestehenden Hauptzufahrt am Forstbachweg festgesetzt. Die Söhrebantrasse ist nach wie vor als Bahnbetriebsfläche gewidmet. Sollte die Söhrebahn auf der Vorbehaltsfläche reaktiviert werden und die neu angelegte Ausfahrt zum Eibenweg entfallen, kann und muss die Anlieferung mit Wenden auf dem Anlieferhof und Abfahren über die Hauptausfahrt am Forstbachweg organisiert werden. Nach Umsetzung der Erweiterung sollen 67 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sein, davon 31 notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung. Es werden Flächen für Stellplätze vor dem Gebäudekomplex (Kundenparkplatz) und im Bereich des Anlieferhofes (Mitarbeiter- und Kundenausweichparkplatz) festgesetzt.

Ausgleich

Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen aus der übergeordneten Landschaftsplanung und der Verbesserung der freiraumbezogenen Situation im Plangebiet. Zu den Maßnahmen gehören die Anpflanzung von Bäumen am Rande des Kundenparkplatzes, eine Fassadenbegrünung im Baufenster A sowie die Festsetzung eines 3 m bis 5,50 m breiten Grünstreifens an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, um langfristig auskömmliche

Verhältnisse für die vorhandene Thujahecke zu erhalten und einen adäquaten Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung zu definieren.

Lärmschutz

Die durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes verursachten Lärmemissionen sowie die Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs wurden in einem schalltechnischen Gutachten betrachtet. Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Lärmbelastung der Nutzungen im Plangebiet sowie angrenzender Nutzungen Festsetzungen getroffen. Dazu gehören feste Anlieferungszeiten, geräuscharme Oberflächen der Fahrwege, passive Schallschutzmaßnahmen sowie eine 2 m hohe und 9 m lange Lärmschutzwand zwischen dem Gebäude Forstbachweg 47C und dem Kundenparkplatz.

Verfahren

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenträger hat sich zuvor in einem Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist umzusetzen und die Kosten für das Planverfahren sowie notwendige Gutachten und Erschließungskosten zu übernehmen. Dies gilt auch für Leitungen und Anschlüsse, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen ggf. verlegt werden müssen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, d.h. es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (u.a. Verzicht auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung). Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert

oder ergänzt ist. Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Raum Kassel wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst. Vor Einleitung des Planverfahren nach §13a BauGB war dessen Anwendbarkeit zu prüfen. Ein solches Verfahren ist nur zulässig, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB bestehen. Es ist deshalb im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG die UVP-Pflichtigkeit der Planung geprüft worden mit dem Ergebnis, dass die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte und eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3c (1) UVPG nicht erforderlich ist.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung durch Aushang im Stadtplanungsamt hat vom 22.12.2008 -23.01.2009 und die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 5.-23.01.2009 stattgefunden. Seitens der Bürger gab es keine einzige Anmerkung zu der Planung, so dass auf eine öffentliche Präsentation verzichtet wurde. Hinweise und Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt. Über die eingegangenen Anregungen und deren Behandlung wurde bereits im Beschluss zur öffentlichen Auslegung entschieden. Die während der öffentlichen Auslegung vom 18.5.-12.06.2009 und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 18.5.-19.06.2009 eingegangenen Anregungen sind in der beigefügten Abwägungsempfehlung behandelt. Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 03.08.2009