

documenta-Stadt

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. V/12 C
"Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße"**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Rothenditmold

Begründung

ENTWURF

Stand: 25.08.2011

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	3
2.1	<i>Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren</i>	3
2.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....</i>	3
2.3	<i>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</i>	4
3	UVP- BELANGE.....	4
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
5	DAS PLANGEBIET	5
6	BESTANDSPLAN	6
7	DIE VORHABEN	7
7.1	<i>EDEKA Handelsgesellschaft mbH - Erweiterung der Verkaufsflächen und Neubau Getränkemarkt</i>	7
7.2	<i>LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG - Erweiterung der Verkaufsflächen</i>	8
7.3	<i>Neubau Drogeriemarkt / Aufgabe der Planung</i>	8
7.4	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	9
8	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	10
8.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009.....</i>	10
8.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	10
8.3	<i>Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007.....</i>	11
9	BEGLEITENDE FACHGUTACHTEN.....	11
9.1	<i>Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011 / Ergänzungen vom 20.05.2011</i>	11
9.2	<i>Schalltechnisches Gutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011</i>	16
9.3	<i>Bestehende Bebauungspläne.....</i>	17
9.4	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	17
9.5	<i>Altlasten</i>	17
9.6	<i>Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet</i>	17
10	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	17
10.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	17
10.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	18
10.3	<i>Eingriffsregelung</i>	18
11	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
11.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</i>	18
11.2	<i>Bauweise, Baugrenze.....</i>	19
11.3	<i>Erschließung</i>	19
11.4	<i>Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern.....</i>	19
11.5	<i>Immissionsschutz.....</i>	20
11.6	<i>Lärmschutz</i>	20
11.7	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	20
11.8	<i>Hinweise</i>	21
12	ÖPNV	21
13	VER- UND ENTSORGUNG	21
14	BRANDSCHUTZ	21
15	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	22
16	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Grundstück Wolfhager Straße 197-199 im Kasseler Stadtteil Rothenditmold befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt von EDEKA mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Um dem steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH in Melsungen das bisher im Bestandsmarkt integrierte Getränkesortiment in ein neu zu errichtendes Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 700 m² auf das östlich angrenzende rückwärtige Grundstück zu verlagern. Die im Bestandsmarkt dadurch zur Disposition stehenden Verkaufsflächen werden aufgrund des zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarfs umorganisiert. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche von EDEKA wird durch die Errichtung des Getränkemarktes von 1.500 m² auf 2.200 m² steigen.

Desweiteren beabsichtigt die Fa. LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Edermünde, auf dem westlich des EDEKA-Marktes angrenzenden Grundstück, die Verkaufsflächen des vorhandenen LIDL-Discountmarktes Wolfhager Straße 201 von z.Zt. 800 m² auf 1000 m² zu erweitern.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/ 12 A setzt für das Grundstück des geplanten EDEKA-Getränkemarktes und des bestehenden LIDL-Marktes Mischgebiet fest. Für den EDEKA-Markt selbst wurde aufgrund der Großflächigkeit Anfang 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V/12 B „Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199“ aufgestellt.

Um die beschriebenen Vorhaben in ein gemeinsames planungsrechtliches Verfahren einzubinden, wurde in einer ersten Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) der Weg eines alle genannten Grundstücke umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet-Läden vorgeschlagen. Dieser Vorschlag wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgegriffen.

Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte durch die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 03.11.2010.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind (vgl. Kap. 4), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der Neuerrichtung eines EDEKA-Getränkemarktes sowie die Erweiterung der Verkaufsflächen des vorhandenen LIDL-Marktes. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Verkaufsflächen im gesamten Plangebiet von derzeit 2.300 m² um 900 m² erweitert.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

2.1 Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.02.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2011 ortsüblich in der HNA.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben am 17.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 21.04.2011 aufgefordert. Im Wesentlichen wurde die Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen im Plangebiet insbesondere durch die geplante Neuerrichtung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche an der Angersbachstraße kritisch gesehen. Infolge der Stellungnahmen (RP Kassel - Regionalplanung, Zweckverband Raum Kassel und Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung) wurde die Verkaufsfläche des Edeka-Bestandsmarktes im Bebauungsplan (SO1-Läden) von bisher 1.800 m² auf die bereits baurechtlich zulässigen 1.500 m² reduziert sowie die Planung zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Für Projekte der Nr. 18.8 gibt es lediglich eine Vorprüfungspflicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwerte, nicht erreicht, dennoch ist zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB eine „interne UVP-Vorprüfung“ erforderlich. Die überschlägige Vorprüfung hat ergeben, dass von Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, und somit das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan Nr. V/12 C anwendbar ist.

4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den Bebauungsplan Nr. V/12 C sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung im Kasseler Stadtteil Rothenditmold geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind gem. Anlage 1 UVPG vorprüfungspflichtig. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine UVP durchgeführt werden muss.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 10)

5 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Rothenditmold, zwischen der Wolfhager Straße (B 251) und der Angersbachstraße. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,9 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 213/5, 216/8, 216/9, 216/10, 217/7, 217/15, 217/21, 217/24, 217/25, 217/26 der Flur 4 in der Gemarkung Rothenditmold. Der Geltungsbereich wird im Norden durch öffentliche Grünflächen entlang der Wolfhager Straße, im Osten durch angrenzende Wohnbaugrundstücke im Bereich der Naumburger Straße, im Süden durch eine Grünfläche und bebaute Grundstücke entlang der Angersbachstraße, sowie im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des bestehenden LIDL-Marktes begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das EDEKA-Grundstück mit Bestandsmarkt (Grundfläche ca. 2.300 m²), Garagengebäude, Kundenparkplatz mit 88 Stellplätzen und Mitarbeiter-Stellplatz mit 31 Stellplätzen sowie Grünflächen mit Laubbäumen. Aufgrund der starken Topografie zeigt sich der Lebensmittelmarkt aus Blickrichtung Wolfhager Straße als eingeschossiges und im Süden als zweigeschossiges Gebäude.

Im Osten grenzt ein Grundstück mit einem eingeschossigen Bürogebäude (Grundfläche ca. 420 m²) mit Stellplätzen, Grünflächen und Laubgehölzen an.

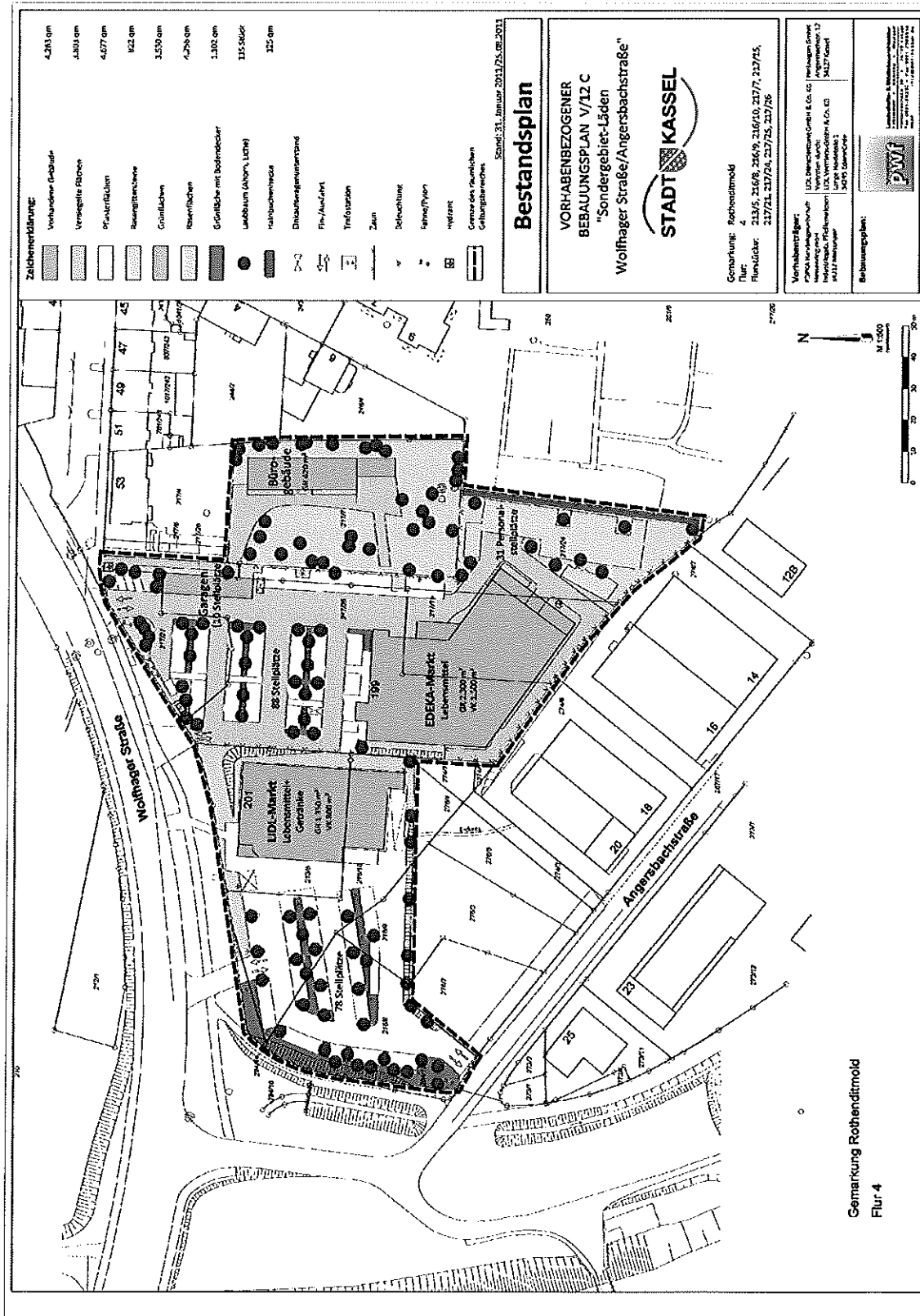
Westlich des EDEKA-Grundstückes befindet sich das LIDL-Grundstück mit Discountmarkt (Grundfläche ca. 1.350 m²), Kundenparkplatz mit 78 Stellplätzen, Grünflächen und Laubbäumen.

Erschlossen werden die Grundstücke über die Wolfhager Straße und die Angersbachstraße; sie sind über Fußwegverbindungen erreichbar und an den ÖPNV (Bushaltestelle Wolfhager Straße) angebunden.

Abb. 1: Auszug aus dem Stadtatlas 2010



6 BESTANDSPLAN



7 DIE VORHABEN

7.1 EDEKA Handelsgesellschaft mbH - Erweiterung der Verkaufsflächen und Neubau Getränkemarkt

Auf dem ca. 9.500 m² großen Grundstück Wolfhager Straße 197-199 befindet sich ein EDEKA-Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt mit einer Grundfläche von ca. 2.300 m² und einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Um dem steigenden Flächenbedarf breiter Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft mbH Melsungen den bisher integrierten Getränkemarkt auf das östlich angrenzende, mit einem eingeschossigen Bürogebäude bebaute ca. 3.230 m² große Grundstück (Flurstück 217/7) in ein neu zu errichtendes Gebäude mit 700 m² Verkaufsfläche auszulagern. Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.500 m², wovon 400 m² durch die Auslagerung des Getränkesortimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen, lediglich die interne Flächenorganisation (Umwidmung von Getränkemarkt- zu Lebensmittelfläche), bedingt durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf.

Verantwortlich für diesen gestiegenen Verkaufsflächenbedarf zeichnen einander bedingende und aufeinander aufbauende

- Innovationen bei Herstellung, Verpackung, Transport und Lagerung (von der Konservendose zur Tiefkühlware; mehr Singlehaushalte, demografischer Wandel, Halbfertigprodukte (gekühlte Nudeln)
- ein breiteres und tieferes Sortiment (zunehmende Artikelvielfalt, mehr Auswahl bei einzelnen Artikeln)
- verändertes Käuferverhalten (vom Wocheneinkauf zum Tageseinkauf, sowie verstärkte Nachfrage nach Fertig- und Halbfertigprodukten)
- ein erhöhter Verkehrsflächenanteil durch größere Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen
- Größere Bedien- und Frischebereiche und Weinabteilungen (Erlebniskauf)
- demografischer Wandel (Regalierung max. 1,60 m anstatt 1,80 m erhöht den Aufenthaltsqualität und die Orientierung).

Letztlich wird die vorhandene zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² um 700 m² für den neuen Getränkemarkt erweitert. Hinsichtlich der Betriebsgröße für den separaten Getränkemarkt wurde von EDEKA in Feldforschung erarbeitet, dass eine Betriebsgröße von 700 m² Verkaufsfläche nicht nur für den Betreiber günstig ist (hinsichtlich der logistischen Abläufe), sondern auch dem Kunden eine

- übersichtliche Warenpräsentation bietet. Gerade im Hinblick auf die vielen Verpackungseinheiten (PET, Mehrweg, Einweg, Dose, Six-Pack, 11er-Kasten, 6er-Kasten etc.) und Getränkesorten (Wellness-Getränke, Biermix-Getränke etc.).
- Das Leergut soll dem Kunden so schnell wie möglich abgenommen werden können,
- Max. Stapelhöhe der Kisten (4).

Im Hinblick auf die bereits durchgeführte Markterweiterung in Kassel-Kirchditmold ist zu festzuhalten, dass die Kunden die Ausrichtung nach ihren Bedürfnissen honorieren. Durch die Kombination eines zeitgemäßen Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt können Fahrbewegungen, die aus dem täglichen Bedarf resultieren, auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die Neuerrichtung des Getränkemarktes steigt die Gesamtverkaufsfläche von EDEKA von derzeit 1.500 m² auf 2.200 m².

Die im Zuge des Getränkemarkt-Neubaus erforderlichen Kfz-Stellplätze werden östlich des bestehenden Parkplatzes angegliedert. Es entsteht ein gemeinsamer Parkplatz von Bestands- und Getränkemarkt mit erweitertem Stellplatzangebot gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Wolfhager Straße.

Für die baulichen Maßnahmen wird der Abriss des im nördlichen Teil des Flurstücks 217/25 bestehenden Garagengebäudes sowie für die Errichtung des neuen Getränkemarktes der Abbruch des Anbaus des Bürogebäude erforderlich.

Durch die Gebäudeanordnung des neuen Getränkemarktes erfolgt in Verbindung mit dem vorhandenen Bürogebäude ein baulicher Lückenschluss, wodurch das östlich angrenzende Wohn- und Gartengebiet optisch und akustisch abgeschirmt wird.

7.2 LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG - Erweiterung der Verkaufsflächen

Auf dem ca. 6.325 m² großen Grundstück Wolfhager Straße 201 befindet sich ein eingeschossiger LIDL-Discountmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1.350 m². Die Fa. Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Edermünde beabsichtigt die Verkaufsfläche von z.Zt. 800 m² auf 1.000 m² zu erweitern. Darüber hinaus soll an der südlichen Gebäudeseite eine Papierpresse angebaut werden.

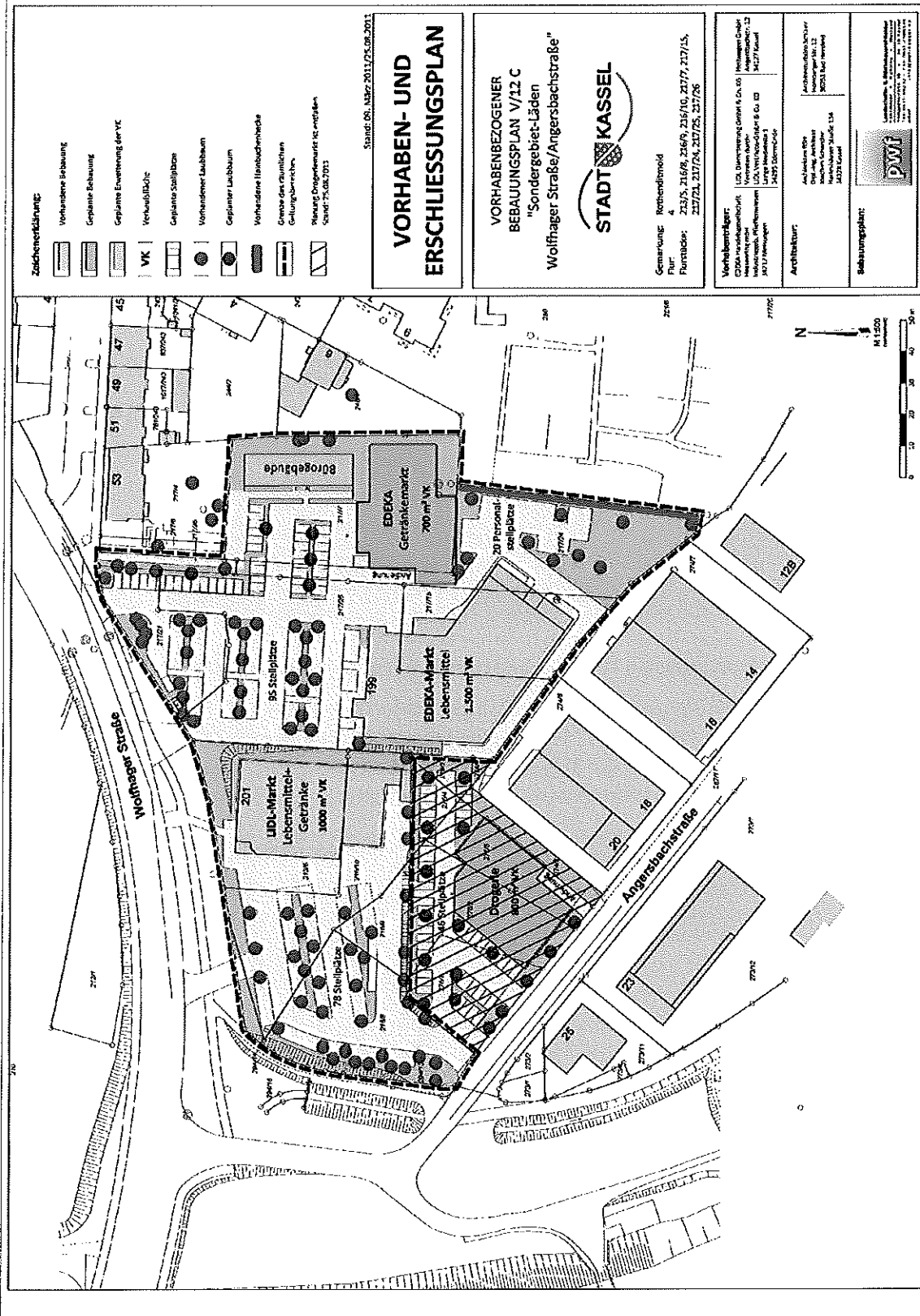
Alle LIDL-Filialen führen, unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche, bundesweit das gleiche Sortiment mit ca. 1.600 Artikel. Das bisherige Warensortiment wird durch die Erweiterung des Marktes nicht um innenstadtrelevante Sortimente erweitert. Im zunehmenden Maße bestimmt die Produktivität und die Reduzierung der Fixkosten die Rentabilität der Filiale. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann jedoch zukünftig eine höhere Stückzahl von jedem Artikel im Markt platziert werden, was im Effekt zur Optimierung der Waren- und Betriebsabläufe und zur Steigerung der Produktivität führen wird.

Die bereits vorhandenen Stellplätze sowie deren Begrünung erfüllen die Anforderungen der Stellplatzsatzung. Die Zufahrt zum Markt erfolgt weiterhin über die Wolfhager Straße bzw. Angersbachstraße.

7.3 Neubau Drogeriemarkt / Aufgabe der Planung

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens war auf dem südlich des LIDL-Marktes angrenzenden Grundstück an der Angersbachstraße der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer vom Betreiber avisierten Verkaufsfläche von 800 m² geplant. Im Rahmen der im März/April 2011 durchgeführten Beteiligung wurden von Trägern öffentlicher Belange Bedenken bzgl. der Verkaufsflächengröße vorgebracht, die zur Folge hatten, dass auf die Planung des Drogeriemarktes verzichtet und die bisher als SO3_{Läden} ausgewiesenen Flächen im August 2011 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurden.

7.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

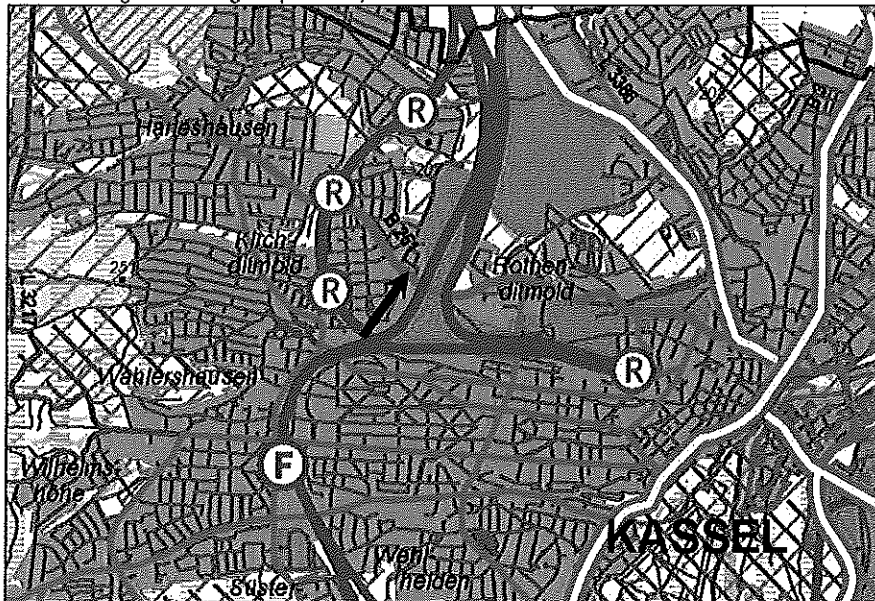


8 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

8.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist der Geltungsbereich als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

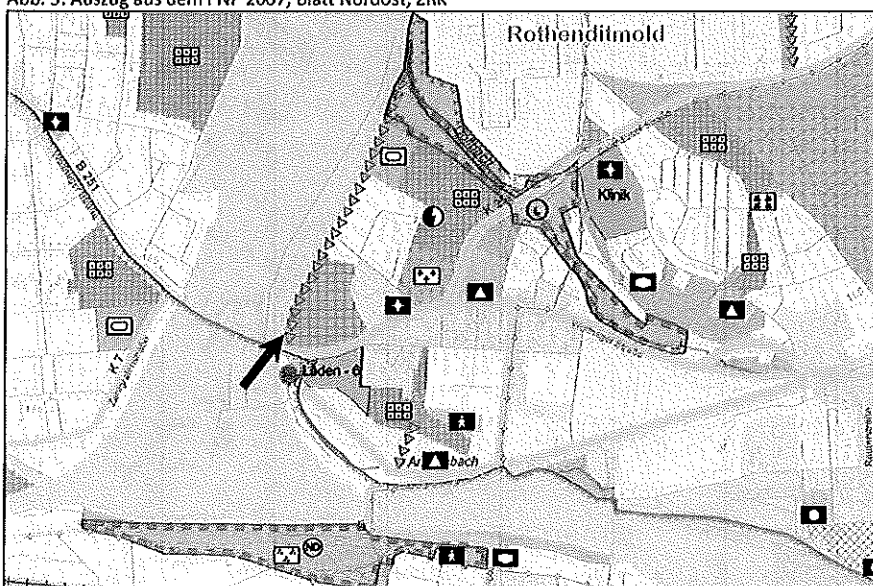
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2009, Ostblatt



8.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die Flächen des Geltungsbereiches stellt der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) in seiner Plankarte als "Sondergebiet Läden", mit der Kennziffer Nr. 6 dar. Entsprechend diesem Index sind im FNP ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.200 m² festgelegt.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Nordost, ZRK



8.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007

Im KEP Zentren (Plan) sind der LIDL- und EDEKA-Markt nachrichtlich übernommen. Aussagen zum Standort Rothenditmold sind nicht getroffen. Im Textteil werden als Kriterien, die zur Festsetzung eines Sondergebietes „Läden“ zu beachten sind, genannt:

- Gesamtverkaufsfläche
- Lage des Vorhabens in oder am Rande eines Ortskerns bzw. dezentral
- Bevölkerung/Arbeitsplätze im Nahbereich
- Versorgung im Nahbereich nicht vorhanden, vorhanden jedoch durch Neubau gefährdet, Akzeptanz eines neuen Vorhabens vor Ort (Bevölkerung/Handel).

Im Rahmen des Fachbeirates KEP-Zentren im Januar 2011 wurden von Seiten des Zweckverbandes Raum Kassel zu den geplanten Vorhaben Anregungen / Forderungen geäußert, aufgrund derer von EDEKA eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben wurde (vgl. Kap. 9.1).

9 BEGLEITENDE FACHGUTACHTEN

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. V/12 C „Sondergebiet Läden“ wurde die Erstellung zweier Gutachten zu den Leitthemen „Lärm“ und „Einzelhandel“ gefordert, die im Februar bzw. Juni 2011 von der Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH in Auftrag gegeben wurden. Die erarbeiteten Gutachten wurden ausgewertet, und deren Ergebnisse weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse der Gutachten, zum Verständnis der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, auszugsweise dargestellt.

Die ausführlichen Gutachten (und Ergänzungen) liegen der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können eingesehen werden.

9.1 Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011 / Ergänzungen vom 20.05.2011

(GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)

Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011

Im Februar 2011 beauftragte die Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Kurzstellungnahme (Stand: 11.03. 2011) zu den möglichen Auswirkungen der Planungsvorhaben auf Einzelhandelsstrukturen an der Wolfhager Straße in Kassel-Rothenditmold.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens die Ansiedelung eines Drogeriemarktes (vgl. Kap. 2.3 und 7.3) noch Teil der Planung war, sind in den nachfolgend aufgeführten Auszügen des Gutachtens diesbezüglich noch Aussagen zu finden, die indessen obsolet sind.

Der Gutachter kommt in der Kurzstellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen des Planvorhabens *"zwar wettbewerbliche Effekte nahelegen"* das Planvorhaben *"aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen (u.a. auch mangels des Vorhandenseins zentraler Versorgungsbereiche) erwarten lässt."*

- **Ausgangslage:** Die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring GmbH, Melsungen, ist im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der nordhessischen Stadt Kassel Nr. V / 12 C („Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“) mit dem Grundstück Wolfhager Straße 197 - 199 befasst. Um den steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente Rechnung zu tragen, soll der bisher im Bestandsmarkt integrierte Getränkemarkt auf das östlich angrenzende Grundstück in ein neu zu errichtendes Gebäude mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² verlagert und die nun zur Disposition stehenden Verkaufsflächen in dem auf dem Grundstück befindlichen Edeka-Markt umorganisiert werden. Edeka würde somit über rd.

2.200 m² VK verfügen. Damit einhergehend plant der westlich von Edeka situierte Lidl-Discounter an der Wolfhager Straße 201 ebenfalls von rd. 800 m² auf rd. 1.000 m² zu erweitern; zudem beabsichtigt die Dörther Heimo Bau GmbH + Co. KG auf einem unbebauten, unmittelbar südlich des Edeka-Marktes gelegenen, rd. 3.500 m² großen Grundstück noch einen Drogeriefachmarkt mit rd. 800 m² zu errichten(...)

Basierend auf einer Kurzdarstellung der standortseitigen Rahmenbedingungen, einer Abgrenzung des Einzugsgebietes / Ermittlung des Potenzials sowie einer Ermittlung des Umsatzvolumens für den Drogerie- und Getränkemarkt und den Lidl-Discounter soll sodann zu den ökonomischen und städtebaulichen Effekten der geplanten Drogerie- und Getränkemarkt-Ansiedlung sowie der Lidl-Erweiterung auf die bestehenden Strukturen an der Wolfhager Straße in Kassel-Rothenditmold gutachterlich Stellung genommen. Auch wird in diesem Zusammenhang der geplante Getränkemarktneubau gestreift. (Nicht Gegenstand der Ausarbeitung ist es, die Verträglichkeit der geplanten Edeka-Supermarktes zu analysieren.)

- **Standortrahmenbedingungen:** Der im Norden des nordhessischen Oberzentrums Kassel situierte **Makro-Standort** und Stadtteil Rothenditmold (rd. 6.500 Einwohner per 31.12.2010) präsentiert sich räumlich als recht kompakter Stadtteil, der einen traditionsreichen Industriestadtteil (u.a. Industriepark Mittelfeld mit Mercedes Benz, Henschel, Rheinmetall, Gaskatel etc.) mit ausgedehnten Betriebsanlagen und gewerblichen Bauflächen darstellt und - bedingt durch die Präsenz der gewerblichen Bauflächen sowie den in Hochlage verlaufenden, den Stadtteil im Westen und Süden umschließenden Gleisanlagen - über eine stadträumlich introvertierte Lage verfügt und von anderen Kasseler Stadtteilen etwas separiert gelegen ist. (...) Insbesondere für den Rothenditmolder Straßenabschnitt der unter der hohen Verkehrsbelastung leidenden Wolfhager Straße / B 251 (dem Vernehmen nach eine DTV von bis zu 30.000 Fahrzeuge / Tag), die abschnittsweise geschlossene Blockrandbebauung aufweist, ist ein städtebaulich teilweise „in die Jahre gekommenes, teilweise sogar ‚heruntergekommenes‘ Erscheinungsbild festzustellen und erkennbar, dass der trading-down-Prozess hier unaufhaltsam voranschreitet.(...)

Westlich und südlich umschlossen durch die in Hochlage verlaufenden Gleisanlagen befindet sich der nach Süden abfallende **Mikro-Standort** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V / 12 C „Sondergebiet Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ im äußersten Südwesten des Stadtteils Rothenditmold unmittelbar südlich der Wolfhager Straße / B 251 in nur rd. 250 m westlicher Distanz zu dem Rothenditmolder Kernbereich Wolfhager Straße / Engelhardtstraße in einer (teil-) integrierten Lage, die unmittelbar östlich an die Rothenditmolder Wohnbebauung anschließt. Bedingt durch die stadträumliche Separiertheit des Mikro-Standortes sind mit Blick auf die Umfeld- und Nutzungsstrukturen im Standortumfeld neben einer Kleingartenkolonie und dem Friedhof, vor allem noch vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen entlang der Wolfhager / Angersbacher Straße anzutreffen (u.a. Dekra Akademie, J&S Music, Fit und Fun, ACO Computerservice, DAA Deutsche Angestellten Akademie etc.). Einzelhandelsnutzungen sind entlang der Wolfhager Straße in Rothenditmold schon heute nur noch vereinzelt situiert und haben in den letzten Jahren im Standortumfeld spürbar an Bedeutung abgenommen.(...)

- **Wettbewerbliche und marktseitige Standortrahmenbedingungen: (...)**

Zone I des Einzugsgebietes

- **Stadtteillage Wolfhager Straße / B 251** (rd. 600 m nordöstlich des Mikro-Standortes): Deutlich in die Jahre gekommene und teilweise sogar heruntergekommene Stadtteillage entlang der hochgradig vom (Durchgangs-) Verkehr belasteten Wolfhager Straße / B 251, die in den letzten Jahren spürbar an Einzelhandelsfunktion (Schließung Plus etc.) verloren hat und in der der trading-down-Prozess - auch angesichts der sehr hohen Verkehrsbelastung - aus Gutachtersicht unaufhaltsam voranschreitet. Neben dem Mikro-Standort sind u.a. ein Schlecker Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt sowie Obst- und Gemüsehändler projektrelevant, deren Verkaufsflächen sich auf rd. 3.100 m² summieren.

- **Wohngebietslage Rothenberg / Hünfelder Straße** (rd. 900 m nordöstlich): Integrierte Wohngebietslage mit einem solitär agierenden kleinem Nahkauf, der in der in Höhenlage befindlichen Siedlung Rothenberg als einziger nennenswerter Lebensmittelanbieter agiert bzw. sogar jüngst umgezogen ist und damit gleichzeitig sein Ladenlokal von ehemals rd. 300 m² auf nunmehr rd. 70 m² verkleinert hat.

Zone II des Einzugsgebietes

- **Nahversorgungsagglomeration Struthbachweg** (rd. 2,3 km nordöstlich): In 2008 errichteter dezentraler und verkehrsorientiert gelegener Fachmarktstandort mit rd. 2.400 m² mit einem Penny LM-Discounter, dem Drogeriemarkt sowie einem trinkgut Getränkemarkt, der im ganz maßgeblichen Umfang auf Rothenditmolder Kaufkraft reflektiert.

Außerhalb des Einzugsgebietes

- Nahversorgungsagglomeration Zum Hirtenkamp (rd. 3,6 km nordwestlich): Koppelstandort Tegut LM-Vollsortimenter und Penny LM-Discounter mit zusammen knapp 3.000 m²
- Nahversorgungsagglomeration Philippinenhöfer Weg (rd. 3,9 km nordöstlich): Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug mit nahkauf Bürger und Aldi (rd. 1.800 m²), zudem ist im erweiterten Standortumfeld in verkehrsorientierter Lage nahe der B 7 / Holländische Straße noch ein Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Bunsenstraße vorhanden
- Nahversorgungsstandort Fiedlerstraße (rd. 2,9 km nordöstlich): Integriert gelegener und Wohngebietsversorgungsfunktionen aufweisender Edeka neukauf mit rd. 1.500 m²
- Stadtteilzentrum Holländisches Tor (rd. 2,9 km östlich): Planerisch ausgewiesenes Stadtteilzentrum (gemäß KEP-Zentren) entlang der vierspurigen B 83 / Holländische Straße mit u.a. einem REWE LM-Vollsortimenter und REWE-Getränkemarkt sowie einem Aldi LM-Discounter und einem Mix-Market mit zusammen rd. 1.800 m²
- Nahversorgungsstandort Harleshäuser Straße (rd. 2,0 km westlich): Moderner und sehr gut angenommener, zweigeschossiger Edeka LM-Supermarkt in verkehrsorientierter Lage mit separatem Getränkemarkt auf insgesamt knapp 2.000 m² sowie einem Penny- und nahkauf- Koppelstandort in räumlicher Nähe
- Nahversorgungsagglomeration Wolfhager Straße (rd. 1,1 km nordwestlich): Verkehrsorientiert gelegener Koppelstandort eines kleinen Tegut-Marktes mit einem Aldi LM-Discounter auf rd. 1.200 m²
- Stadtteilversorgung Wolfhager Straße / Am Hain (rd. 2,7 km nordöstlich): Entlang der B 251 gelegene Stadtteilversorgungslage mit u.a. einem kleinen Edeka-Markt und Rossmann sowie weiteren kleinteiligen Ladenlokalen und Geschäften.

Deutlich wird aus der vorgenannten Aufstellung, dass der Aktionsradius des Planvorhabens entlang der Wolfhager Straße durch eine lebhaftere Einzelhandels- / Nahversorgungssituation im Norden von Kassel spürbar eingeschränkt wird und insofern dem Einzugsgebiet deutliche räumliche Grenzen gesetzt sind sowie kaum über den Stadtteil hinausgehen wird. Zudem zeigen die Wettbewerbsaufbereitungen klar auf, dass Edeka dreimal (Fiedlerstraße, Wolfhager Straße und Harleshäuser Straße) und Lidl zweimal gegen sich selber antreten müssen, so dass die potenzielle Gegebenheiten und die Reichweite des Einzugsgebietes keinesfalls überschätzt werden sollten. Auch der Drogeriediscounter Rossmann ist bereits an in der recht gut frequentierten Stadteillage Wolfhager Straße mit einer Filiale vertreten und wird mit dem möglichen Ladenlokal im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Eigenkonkurrenzsituation treten.

- Struktur- und Leistungsdaten: (...) Mit Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die lebensmittelrelevante Verkaufsfläche auf rd. 3.300 m² ansteigen (= rd. 0,5 m² VK / Ew.). Hinsichtlich des Umsatz- / Abschöpfungssituation lässt sich für den Stadtteil Rothenditmold in den relevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege folgende Einzelhandelsbilanz ermitteln:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 10,8 Mio. Nachfragevolumen, rd. 11,6 Mio. € Umsatz = rd. 107 (Zentralität)
- Gesundheit und Körperpflege (ohne Apotheken): rd. 1,4 Mio. Nachfragevolumen, rd. 0,9 Mio. € Umsatz = rd. 64 (Zentralität)

Berücksichtigt man, dass die Betreiber Edeka / Lidl nach den geführten Gesprächen etwa 25 % ihres Umsatzes mit sporadischen Kunden entlang der Wolfhager Straße (DTV: rd. 30.000 PKW / täglich) generieren, wäre bei einem Umsatz mit Rothenditmolder Publikum von knapp 9 Mio. € die um den „Verkehrszuschlag“ bereinigte Zentralität (rd. 81) deutlich negativ. Mit anderen Worten: Angesichts der hohen Wettbewerbsdichte in den umliegenden Stadtteilen Kassels, die in signifikantem Umfang auch auf Rothenditmolder Kaufkraft abzielen und warengruppenspezifisch zu Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtteil führen, könnte die Umsetzung des Planvorhabens einen übergreifenden Beitrag zur weiteren Besserung der Versorgungssituation in Rothenditmold leisten.

- Potenzialseitige Aspekte: Was die **potenzialseitigen Rahmenbedingungen** angeht, ist dem Mikro-Standort durch die naturräumliche Situierung sowie die stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet zu attestieren, das nach Süden und Westen hin durch die in Hochlage befindlichen Gleisanlagen begrenzt wird und den Nachbarstadtteil Harleshausen nicht mehr mit einschließt (vier Tunnelunterquerungen I). In nördlicher Richtung dürften der Industriepark Mittelfeld sowie nach Osten die Verkehrsachse Holländische Straße die räumlichen Grenzen des Einzugs-

gebietes darstellen, so dass kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes situiert ist. (...)

- **Umsatz- und Abschöpfungssituation für die neuen Flächen:** (...) Nach den gutachterlichen Berechnungen können die neuen Flächen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V / 12 C im Lebensmittel- und Drogeriesektor (ohne die Edeka Lebensmittelmarkt und Lidl-Bestandflächen) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen Umsatz von ca. 4,2 Mio. € erwarten. Zuzüglich der betriebstypenüblichen Umsatzanteile von Nonfood-Waren (Umsatzanteil ca. 10 % = ca. 0,6 Mio. €) und Streuumsätze durch sporadische Kunden und Einpendler entlang der Wolfhager Straße / B 251 (Umsatzanteil ca. 25 % = rd. 1,6 Mio. €) ergibt sich eine voraussichtliche Gesamtumsatzleistung von rd. 6,4 Mio. €.

Die potenzielle Marktbedeutung der geplanten neuen Flächen ist aus den Kaufkraftbindungsquoten erkennbar, wonach die zusätzlichen Flächen einen Marktanteil von gut 18 % erzielen müssten und vor allem im Drogeriebereich hohe Werte zu erwarten sind.

- **Ökonomische und städtebauliche Auswirkungen:** (...) Zur Beurteilung der möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Lidl-Erweiterung, der Getränkemarktansiedlung sowie einer Drogeriemarktfläche haben sich die Gutachter dem Sachverhalt in mehreren Schritten genähert.

Unterstellt man einmal, dass für die neue Lidl- sowie Getränkemarktfläche in einer Größenordnung von rd. 2,4 Mio. € etwa 65 % des Umsatzes (rd. 1,6 Mio. €) aus dem Einzugsgebiet rekrutiert werden müsste (die restlichen 35 % stammen aus sporadischen Umsätzen mit Ein- / Auspendlern bzw. dem Durchgangsverkehr und aus dem Non-Food-Bereich), wird deutlich, dass Lidl und der Edeka-Getränkemarkt vor allem gegenüber den in 2008 entstandenen Penny und Trinkgut am Struthbachweg sowie den Getränkespezialisten entlang der Wolfhager Straße umverteilen müssen (Umverteilungsquote ca. > 25 %). Die Umverteilungsquote gegenüber diesen Betrieben ist v. a. auch deswegen hoch, da es sich bei den hier angesiedelten Wettbewerbern ausschließlich um sog. Systemwettbewerber (Lebensmitteldiscounter / -spezialisten) handelt. Die Anbieter unterliegen jedoch nicht dem Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB, da sie außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches situiert sind. Dennoch wird es hier zu wettbewerblichen Auswirkungen kommen, bei denen im Ergebnis nicht auszuschließen ist, dass einer der Wettbewerber vom Markt ausscheiden könnte. Unabhängig von den rechnerischen Werten muss aber auch im puncto Getränkespezialist Wolfhager Straße / Engelhardtstraße deutlich festgestellt werden, dass dessen langfristiger Betrieb unter betriebswirtschaftlichen Aspekten aufgrund der suboptimalen Standort- und Objektgegebenheiten (abseitige Lage, kleine Flächengröße / unzeitgemäßer Auftritt, Teilung in zwei Ladenflächen etc.) ohnehin nicht garantiert werden kann. (Ein ähnliches Beispiel bietet der nahkauf in der denkmalgeschützten Rothenberg-Siedlung, der seine Ladenfläche jüngst von ehemals rd. 300 m² auf weniger als ein Drittel (unter 100 m²) reduziert und sich unabhängig von dem Planvorhaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V / 12 C bereits an die für ihn schwierigen Marktbedingungen angepasst hat.)

Bei ähnlicher Herangehensweise für den Drogeriefachmarkt mit einem Umsatzvolumen von rd. 4,0 Mio. € muss berücksichtigt werden, dass dieser Betreiber zunächst einmal ebenfalls zu einer Verbesserung der drogerie-relevanten Kaufkraftbindungssituation in Rothenditmold beitragen und ein Volumen von rd. 0,5 Mio. € durch umsatzneutrale Reabsorbierung bislang aus Rothenditmold andernorts nach Kassel abfließender Kaufkraft umverteilungsneutral für den Rothenditmolder Teilbereich der Wolfhager Straße zurückgewinnen könnte.

Neben sporadischen Umsätzen von Ein- / Auspendlern bzw. dem Durchgangsverkehr entlang der Wolfhager Straße / B 251 müsste aber der verbleibende Großteil des Umsatzes (rd. 3,5 Mio. €) im und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden, wobei auch hier der in 2008 entstandene dm Drogeriemarkt am Struthbachweg sowie der Schlecker entlang der Wolfhager Straße überproportional betroffen sein werden. Auch hier ist festzustellen, dass die Umverteilungsquote (> 30 %) gegenüber diesen bestehenden Wettbewerbern aus dem sog. Systemwettbewerb mit typgleichen / -ähnlichen Drogeriediscountern resultiert und die in der Rechtsprechung zitierten Bandbreiten sehr deutlich übertreffen wird. Wenngleich ökonomische Auswirkungen vor allem für den Schlecker-Markt an der Wolfhager Straße wahrscheinlich sind und dessen Fortbestand angesichts der schwierigen standortseitigen Rahmenbedingungen sowie der unsicheren Unternehmenssituation ohnehin fraglich sein dürfte, sind städtebauliche Auswirkungen dennoch nicht zu erwarten. Da die Wolfhager Straße in Rothenditmold - wie bereits erwähnt - kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich ist, unterliegen die hier ansässigen Drogerieanbieter nicht dem Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB.

Ergänzungen vom 20.05.2011 zum Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011 (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)

Im Rahmen der im März/April 2011 durchgeführten Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere vom Regierungspräsidium Kassel - Dez. Regionalplanung, vom Zweckverband Raum Kassel sowie vom Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung ergänzende bzw. erläuternde Aussagen zum Gutachten gefordert. Die diesbezüglichen Ausführungen der GMA werden im Nachfolgenden dargelegt, wobei auf die Ausführungen bzgl. der Errichtung eines Drogeriemarktes (die Planung wurde zwischenzeitlich aufgegeben) verzichtet wird.

"Die GMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass dem Mikro-Standort durch die naturräumliche Situierung sowie die stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet zu attestieren ist, das nach Süden und Westen hin durch die in Hochlage befindlichen Gleisanlagen begrenzt wird und den Nachbarstadtteil Harleshausen nicht mehr mit einschließt (vier Tunnelunterquerungen!). Damit ist kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes situiert. Wenn also Harleshausen nicht mehr im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegt, ist der Standort Harleshausen per se nicht betroffen. Auch wird eine gewünschte Besserung der Nahversorgungssituation durch das Edeka-Erweiterungsvorhaben nicht verhindert. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass sich die Nahversorgungssituation in Harleshausen mit Umnutzung des Nahversorgungsstandortes Wolfhager Straße (rd. 1,1 km nordwestlich des Mikro-Standortes) mit einem kleinen Tegut-Markt und einem Aldi LM-Discounter in einer ehemaligen Edeka-Fläche bereits in jüngerer Vergangenheit bereits verbessert hat. Zudem wird die Edeka-Gruppe nach eigener Aussage den Bestandsmarkt im Kernbereich Harleshausen entlang der Wolfhager Straße weiterbetreiben, so dass keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation erkennbar ist; ganz im Gegenteil. Allein schon rein mengenmäßig wird die Erweiterung der Verkaufsflächen und angestrebte angebotsseitige Profilierung und Komplettierung des Warenangebotes zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Norden Kassels beitragen."

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes von 1.500 m² auf 1.800m² erweitert werden soll. Tatsächlich beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft diese Erweiterung nicht. Die bestehende Verkaufsfläche von 1.500 m² wird behalten; die im Bestandsobjekt bestehende Getränkemarktfläche wird zu Lebensmittelfläche umgewidmet und das Getränkesortiment ausgegliedert. Die im Bebauungsplan im SO₁^{Läden} festgesetzten 1.800 m² Verkaufsfläche für Vollversorger wurden auf 1.500 m² reduziert.

"Hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes verweist der Gutachter mehrfach auf die natur- und stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold, so dass neben rein wettbewerblichen Betrachtungen bzw. Zeit-Wege-Distanzen auch topographische, stadt- und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten adäquat mit in den Abgrenzungsvorschlag eingeflossen sind. Richtig ist sicherlich, dass der Edeka-Markt einen Teil seines Umsatzes durch die seinerzeitige Standortverlagerung mit an den jetzigen Standort hinübergenommen hat; diesem Umstand hat die GMA durch Streuumsätze in einer Größenordnung von rd. 25 % (inkl. verkehrsorientierten Zuschlag) Rechnung getragen. Unwahrscheinlich ist hingegen die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes auf Harleshauser Territorium aus zwei Gründen:

- *Seit Jahren agiert Edeka am Standort Wolfhager Straße / Am Hain und würde sich der eigenen Existenzchancen für diesen Standort berauben, wenn sich die Einzugsgebiete zu weit überlagern. Nach Edeka-Aussagen soll der Markt aber weiterbetrieben werden.*
- *Relevant ist, dass u.a. unmittelbar auf Harleshäuser Seite entlang der Wolfhager Straße mit Tegut und Aldi eine Lebensmittel-Agglomeration entstanden ist. Episodisch ist zwar anzunehmen, dass Kunden von Harleshausen zu dem neuen Edeka-Markt einkaufen fahren (diese wurden in Form der Streuumsätze berücksichtigt!), aber eine dauerhaftes Vorbeifahren an diesen in kürzerer Distanz befindlichen Lebensmitteldestinationen auszuschließen ist.*

9.2 Schalltechnisches Gutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011

(GSA Limburg GmbH Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, Gutenbergring 60, 65549 Limburg)

Im Mai 2011 beauftragte die Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH die GSA Limburg GmbH mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung der durch die Markterweiterung bedingten Auswirkungen. Der Gutachter kommt in der gutachterlichen Stellungnahme (Stand: 14.06.2011) zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Erweiterung des Marktes um einen Getränkemarkt die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Empfehlung des Gutachters zum Umgang mit ggf. am geplanten Getränkemarkt geplanten Kühlaggregate wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Gutachten dargelegte Zusammenfassung wird hier im Wortlaut wiedergegeben:

"Die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH beabsichtigt, am Standort Wolfhager Straße / Naumburger Straße den dort vorhandenen Neukauf-Markt um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von $\approx 680 \text{ m}^2$ zu erweitern.

In diesem Zusammenhang werden die Pkw-Stellplätze teilweise neu angeordnet und geringfügig erweitert (+4 Stellplätze). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Markterweiterung sowie für einen weiteren Drogeriemarkt in der Nachbarschaft eines vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V/12C mit der Ausweisung eines Sondergebietes – Läden Wolfhager Straße/Angersbachstraße geschaffen.

In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befindet sich im Verlauf der Naumburger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. V/12A „Angersbachstraße“ Wohnbebauung, die gemäß den Ausweisungen dieses B-Planes als Mischbaufläche immissionsrechtlich zu bewerten ist.

Die vorliegende Gutachterliche Stellungnahme zeigt, dass die beabsichtigte Erweiterung des Neukauf-Marktes um einen Getränkemarkt die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) nicht überschreitet.

Die Berechnungen zeigen dabei noch eine „Planungsreserve“ für die in westlicher Richtung ausgewiesenen Sondergebietsteilflächen SO-2 (...) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V/12C.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Höhe der Bebauung der Naumburger Straße werden nicht erforderlich.

Für das im Geltungsbereich der Sondergebietsteilfläche SO-1 gelegene Bürogebäude können die Immissionswerte für gewerbliche Nutzungen, hier beurteilt nach GE-Kriterien – tags 65 dB(A)/nachts 45 dB(A) -, eingehalten werden.

Für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate sind die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der TGA-Planung so zu begrenzen, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit – 45 dB(A) – um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA Lärm).

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass der durch die Planung hervorgerufene „Zusatzbeitrag“ durch ggf. vorhandene Geräuschimmissionen an der Bebauung zur Nachtzeit durch Kälte-/Klimaaggregate nicht relevant erhöht wird.

9.3 Bestehende Bebauungspläne

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. V/12 A "Angersbachstraße" (in Kraft seit 07.02.1989) teilweise sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V/12 B "Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199" (in Kraft seit 30.01.2004) komplett überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/12 A "Angersbachstraße" ist das Grundstück des geplanten EDEKA-Getränkemarktes und des bestehenden LIDL-Marktes als Mischgebiet festgesetzt. Für den bestehenden EDEKA-Markt wurde aufgrund seiner Großflächigkeit Anfang 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan V/12 B "Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199" aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. V/12 A "Angersbachstraße" und Nr. V/12 B "Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199", außer Kraft.

9.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 157 "Siedlungsgebiet Rothenditmold" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen mit der Festlegung "Gewerbe- und Industrie-flächen" eingetragen. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 sind für diesen Bereich keine Ziele oder Maßnahmen beschrieben.

9.5 Altlasten

Auf den Grundstücken Wolfhager Straße Nr. 197 und Nr. 199 befanden sich ehemals Tankstellen. Diese Altlaststandorte wurden lt. Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes vom 14.04.2011 bereits im Jahr 2003 gutachterlich untersucht. Bei dieser Gefahrerforschungsmaßnahme wurden keine Schadstoffgehalte in relevanter Größenordnung festgestellt. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen werden die ehemaligen Tankstellenflächen auch nicht berührt, da sich diese im Bereich der bereits existierenden Parkfläche zwischen Edeka-Markt und Wolfhager Straße befanden.

9.6 Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet

Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez.31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung vom 04.04.2011 befindet sich der Geltungsbereich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

10 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

10.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

10.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie in Kap. 5 und 6 dargestellt, ist der größte Bereich des Geltungsbereichs mit Gebäuden überstellt, bzw. als Parkplatz und Lager- oder Fahrfläche vollversiegelt. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird ein Getränkemarkt neu errichtet, 10 Garagen abgerissen und der vorhandene Parkplatz umorganisiert und durch weitere erforderliche Stellplätze ergänzt. Die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume / -gehölze bleiben erhalten bzw. neu werden angelegt.

Durch die geplanten Maßnahmen sind vorwiegend die Schutzgüter Boden/Wasser betroffen, da bisher offener Boden und Versickerungsflächen überbaut werden.

Gegenüber der Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora, Fauna durch die Inanspruchnahme von wenigen Laub-/Obstgehölzen und Rasenflächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Die im Verfahren beteiligte Untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2011 mit, dass keine Hinweise auf spezielle Artenvorkommen für das Plangebiet vorliegen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau des Getränkemarktes ist nicht gegeben. Der neue Getränkemarkt fügt sich in die städtebauliche Situation ein und bildet in Verbindung mit dem vorhandenen Markt und dem Bürogebäude eine bauliche Abgrenzung zum benachbarten Wohn- und Gartengebiet.

Bei Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen, und es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

10.3 Eingriffsregelung

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

11 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet "Läden" festgesetzt und entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen in zwei Teilgebiete untergliedert.

Demnach sind innerhalb des Sondergebietes 1 (SO1_{Läden}) ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² und ein Getränkemarkt mit 700 m² Verkaufsflächen sowie ein Bürogebäude zulässig. Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO2_{Läden}) wird ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zugelassen. Durch diese Festsetzungen werden die im Planbereich bereits vorhandenen Verkaufsflächen um 900 m² auf insgesamt 3.200 m² erweitert.

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den Teilgebieten ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. Durch die zulässige Überschreitung der GRZ werden die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gesichert.

Die festgesetzten Firsthöhen sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an den Gebäudebestand sowie an die Topographie.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche/-zahl wurde verzichtet, da die Vorgabe der GRZ und der Gebäudehöhen hinreichend ist.

11.2 Bauweise, Baugrenze

Abweichende Bauweise

Für die Festsetzung der abweichenden Bauweise in den SO1_{Läden} und SO2_{Läden} waren die Gebäudelängen der Bestandsmärkte (> 50 m) maßgeblich. Mittels dieser Festsetzung können in Verbindung mit der zeichnerischen Vorgabe der an den Gebäuden orientierten Baufenster die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen gebracht werden.

Baugrenze

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes wurde die Baugrenze nicht als flächenhafte Ausweisung vorgesehen, sondern gebäudebezogen als Baufenster festgesetzt. Damit wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert und der geplante Getränkemarkt städtebaulich in den Bestand eingefügt.

Überschreitung der Baugrenze

An der südlichen Gebäudeseite des LIDL-Marktes ist die Errichtung einer Papierpresse geplant. Hierfür ist ein Überschreiten der benachbarten Grundstücksgrenze unumgänglich. Um nur für dieses Anliegen und in diesem Bereich die Errichtung der baulichen Anlage zu ermöglichen, wird gemäß der Festsetzung Nr. 1.2 im SO2_{Läden} ausnahmsweise die Überschreitung der südlichen Baugrenze zugelassen. Eine privatrechtliche Vereinbarung der beiden Grundstückseigentümer bleibt unbenommen.

11.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wolfhager Straße (EDEKA-Markt und LIDL-Markt) sowie über die Angersbachstraße (LIDL-Markt). Die inneren Erschließungsflächen und Stellplätze der Sondergebiete sind private Flächen.

Stellplätze

In den Sondergebieten werden entsprechend der Vorhabenplanung die Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Die innerhalb der Sondergebiete geplante Anzahl der Stellplätze folgt den Anforderungen der Marktbetreiber. Die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisende Stellplatzanzahl ist damit bei Weitem erfüllt. In der Stadt Kassel werden Märkte grundsätzlich unter der Ziff. 3.2 "Verkaufsstätten - Läden ab 100 m² Verkaufsnettofläche" der Anlage I zur Stellplatzsatzung eingestuft. Demnach ist je 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen; für das im SO1_{Läden} vorhandene Bürogebäude ist lt. Ziff. 2.1 "Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen" je 35 m² ein Stellplatz nachzuweisen. Damit sind im SO1_{Läden} bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² und einer Bürofläche von 350 m² insgesamt 54 Stellplätze (geplant 115) sowie im SO2_{Läden} bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² 20 Stellplätze (geplant 78) nachzuweisen. Da grünordnerische Vorgaben innerhalb von Stellplatzsatzungen keine Rechtswirksamkeit erwirken, wird zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Anpflanzung eines Laubbaumes je 4 Stellplätze festgesetzt.

11.4 Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern

Durch die Festsetzung vorhandener und neu zu pflanzender Laubgehölze werden die vorhandenen Gehölze gesichert sowie im Zuge der Herstellung neuer Stellplätze Neuanpflanzungen vorgegeben. Neben der Strukturierung der Flächen wird durch diese Festsetzung eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

11.5 Immissionsschutz

Mit Stellungnahme vom 14.04.2011 wurde vom Umwelt- und Gartenamt – Immissionsschutz angeregt, in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen sind, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Eingrenzung der zulässigen Feuerungsanlagen auf eine bestimmte Feuerungstechnologie ist als Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht belastbar. Die vorgeschlagene Formulierung beschränkt nicht die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 23a BauGB, sondern sie schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Der Rückgriff der Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ ist zudem unvollständig, da nur einzelne Geräte und Feuerungstechnologien davon erfasst werden. Die Vorgabe zur Einhaltung besonderer Emissionsgrenzwerte oder zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortssatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde.

Die Erkenntnis, dass insbesondere Einzelraumfeuerungsanlagen wie Kaminöfen besonders zur PM10-Belastung in einem Gebiet beitragen, haben dazu geführt, dass im Rahmen der letzten Novelle der 1. BImSchV im Januar 2010 strenge Anforderungen an die Staub- und Kohlenmonoxidemissionen selbst kleiner Anlagen ab 4 kW gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Übergangsfristen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte bei vorhandenen Anlagen ist davon auszugehen, dass ab 2015 die Staub- bzw. PM10-Emissionen dieser Anlagen im Bundesgebiet deutlich rückläufig sein dürften.

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV, deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht zusätzlich erforderlich ist.

11.6 Lärmschutz

Mit Stellungnahme vom 14.04.2011 wurde vom Umwelt- und Gartenamt – Immissionsschutz angeregt, je nach Ergebnis können Öffnungs- und Anlieferzeiten, bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) und die Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Festsetzung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie von Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte ist planungsrechtlich nicht zulässig. Gleichwohl wird die Stadt Kassel Sorge dafür tragen, dass im Durchführungsvertrag und als Auflage zum Bauantrag eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen wird und im Durchführungsvertrag Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte sowie weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) aufgenommen werden. In der gutachterlichen Stellungnahme empfiehlt der Gutachter, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der TGA-Planung so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit – 45 dB(A) – um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA Lärm). Diese Empfehlung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.7 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Als Dachformen werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3° bis 35° festgesetzt. Diese Vorgaben entsprechen den vorhandenen wie geplanten Dachformen.

Fassadengestaltung

Durch die Vorgaben zur Fassadengestaltung soll eine zurückhaltende optische Erscheinung der Gebäude und damit Einfügung in die Örtlichkeit erzielt werden.

Stellplätze

Insgesamt sind im SO1_{Läden} 95 ebenerdige Stellplätze sowie 20 Stellplätze für Personal vorgesehen. Gegenüber dem aktuellen Bestand wurden die Personalparkplätze um 11 Stellplätze reduziert, um durch die Entsiegelung und Anlage neuer Grünflächen den erforderlichen Grünflächenanteil nachweisen zu können. Im SO2_{Läden} sind 78 Stellplätze vorgesehen. Die Gestaltung und Größe aller Stellplätze sind nach der aktuellen

Stellplatzsatzung der Stadt Kassel auszurichten. Desweiteren wird auch die Herstellung der lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Fahrradabstellplätze (20 % der notwendigen Pkw-Stellplätze) als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend der Nutzungsanforderungen werden die Oberflächenbefestigungen der Zufahrten und Umfahrungen vorgegeben.

Aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung wird je Sondergebiet die Herstellung von Grünflächen (20 % der Grundstücksflächen) festgesetzt.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung negativer optischer Auswirkungen auf das Stadtbild enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zu Werbeanlagen.

11.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

12 ÖPNV

In der Wolfhager Straße befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich die NVV-Haltestelle "Naumburger Straße" sowie in unmittelbarer Nähe die NVV-Haltestelle "Drei Brücken", beide werden von den Buslinien 18, 19 und 27 angefahren.

13 VER- UND ENTSORGUNG

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

Lt. Stellungnahme der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 31.03.2011 ist eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien zurzeit nicht geplant. Ein eventuell erforderlicher Mehrbedarf kann mit den vorhandenen Telekommunikationsanlagen realisiert werden.

Entwässerung

Die Entwässerung der Sondergebiete 1, 2 und 3 erfolgt derzeit über die Regenwasserkanäle in der Wolfhager Straße und Angersbachstraße mit Anschluss an den Angersbach. Die öffentlichen Regenwasserkanäle bzw. der Angersbach sind jedoch hydraulisch stark ausgelastet.

Gemäß der Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) vom 04.04.2011 ist die Entwässerung des Areals durch den Bau privater Grundstücksentwässerungsanlagen sicherzustellen. Für das Gebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist frühzeitig vom Veranlasser mit dem KEB abzustimmen. Entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Kassel muss rechtzeitig beim KEB ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung der vorgesehenen Grundstücksentwässerungsanlage eingereicht werden. Grundsätzlich wird eine Versickerung von Niederschlagswasser seitens des KEB begrüßt. Hierzu bedarf es aber einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel.

14 Brandschutz

Lt. Stellungnahme des Amtes für Vorbeugenden Brand- und Umweltschutz vom 29.04.2011 sind aus brandschutztechnischen Gründen Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Die Feuer-

wehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ebenfalls von Bewuchs frei zu halten.

15 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Besitz des jeweiligen Vorhabenträgers; eine Neuordnung der Flurstücke ist nicht erforderlich.

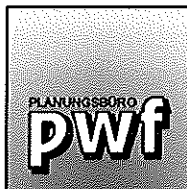
Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,9 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Sondergebiet Läden	gesamt	Überbauung/ Versiegelung	Stellplätze, Zufahr- ten, Nebenanlagen	Grünflächen
SO ¹ Läden	12.730 m ²	5.092 m ²	5.092 m ²	2.546 m ²
SO ² Läden	6.325 m ²	1.898 m ²	3.162 m ²	1.265 m ²
gesamt	19.055 m ²	6.990 m ²	8.254 m ²	3.811 m ²

16 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung geschaffen.
- Planungsrechtliche Ausweisung des Standortes als Sondergebiet Läden mit Teilgebieten.
- Neubau eines Getränkemarktes und Erweiterung vorhandener Verkaufsflächen um 700 m² (EDEKA-Getränkemarkt) und 200 m² (LIDL).
- Die Festsetzungen von GRZ, Gebäudehöhen, Vollgeschosse etc. decken den baulichen Bestand und die angestrebte bauliche Entwicklung standortverträglich ab.
- Mit den verfügbaren Stellplätzen wird der erforderliche Nachweis lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel bei weitem erfüllt.
- Die Verkehrserschließung der Sondergebiete erfolgt wie bisher über die vorhandenen öffentlichen Straßen.
- Die Flächen des Geltungsbereiches sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitung in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.
- Durch den Erhalt und die Herstellung von Grünflächen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und Grünstrukturen wird der Standort strukturiert und städtebaulich gestaltet.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Röhling • Welland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • StadtplanerInnen • Städtebauarchitektinnen
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 25.08.2011

gez. Sonja Röhling
(Sonja Röhling)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 29.08.2011

gez. Spangenberg
(Spangenberg)