

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII / 29 1. Änderung "SO-Nahversorgung Forstbachweg"

Begründung • 27.07.2009



Begründung zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. VII / 29  
1. Änderung  
"SO-Nahversorgung Forstbachweg"

Stand: 27.07.2009

Auftraggeber:

Fröhlich Gildhoff GbR  
Jörg Fröhlich-Gildhoff  
Mittelhöfer Straße 11-13  
34587 Felsberg

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur + Planung  
34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
☎ 0561- 57 999 24  
☎ 0561- 57 999 25  
arch.koepping@t-online.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemein</b>	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2 Schutzgebiete	7
2.3 Satzungen	7
2.4 Gutachten und Hinweise	9
2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht	12
<b>3 Städtebauliche Situation</b>	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	14
3.2 Erschließung und Verkehr	16
3.3 Naturpotenziale	18
<i>Bestandsplan</i>	23
<i>Bestandsfotos</i>	24
<b>4 Planungsziele</b>	
4.1 Objektplanung Lebensmittelmarkt	30
<i>Vorhabenplan</i>	32
4.2 Stadtentwicklung und Städtebau	34
4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	34
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	35
5.2 Zufahrten und Stellplätze	37
5.3 Werbeanlagen	37
5.4 Immissionsschutz	38
5.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen	39
<b>6 Gesamtabwägung</b>	
6.1 Planungsalternativen	42
6.2 Eingriffsvermeidung	42
6.3 Auswirkungen der Planung	42
6.4 Verhältnismäßigkeit	42
<b>7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte</b>	
7.1 Flächenbilanz	43
7.2 Bodenordnung	44
7.3 Kosten	44
<b>8 Verfahrensübersicht</b>	
8.1 Verfahrenstermine	44
8.2 Frühzeitige Beteiligung	44

#### Quellen

- (1) Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 08464, Göttingen 18.12.2008, Ergänzung Nr. 08464-1 vom 11.02.2009

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der im Forstbachweg 47a bestehende EDEKA-Neukauf-Lebensmittelmarkt mit ca. 727 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll im Zuge einer Umbau- und Anbaumaßnahme auf 1138 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei erweitert werden. In diesem Zusammenhang kann 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.

Ziel der Planung 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.

## 1.2 Planverfahren

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. VII / 29 "Forstbachweg, Eibenweg, Lohfeldener Weg, Erlenfeldweg" vom 05.04.1975 in Teilbereichen erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Nahversorgung bzw. die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung umfasst 0,88 ha; der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird demnach nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet mit 1.852 m<sup>2</sup> Geschossfläche den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>). In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Sollte die Vorprüfung dies bestätigen, wäre damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

Die Vorprüfung unter Punkt 2.5 hat jedoch keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,88 ha gehört zum Kasseler Stadtteil Forstfeld, Gemarkung Kassel, Flur 30.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenparzelle 79/38 des Forstbachweges;
- im Westen durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 72/30, 72/51, 72/28, 72/29, 72/75, 352/72, 72/63 und 72/64;
- im Süden durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 72/35 und 72/36;
- im Osten durch die Straßenparzelle 82/3 des Eibenweges.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 72/60, 72/37, 165/77 und Teile von 164/72.

Die Flurstücke 72/37 und 72/60 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 164/72 und 165/77 im Eigentum der Stadt Kassel.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2006), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand.

#### 2.1.2 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist im Kommunalen Entwicklungsplan Zentren eingezeichnet.

In der Tabelle "Nahversorgung" (Anlage 1, Quelle: Junker und Kruse 2006) ist der Stadtteil Kassel-Forstfeld mit 0,18 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittel je Einwohner als unterversorgt dargestellt (7.037 Einwohner, 1.300 m<sup>2</sup> VK).

Der KEP-Zentren empfiehlt für Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> - 2.000 m<sup>2</sup> incl. Getränkemarkt und angelagerten kleineren Anbietern die Ausweisung eines Sondergebietes SO-Nahversorgung.

#### 2.1.3 Flächennutzungsplan 2007, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan 2007 ist das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans - Sonderbaufläche statt gemischte Baufläche - wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung nachgeführt. Die Änderung des FNP ist keine Voraussetzung für die Planreife des Bebauungsplans.

#### 2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 138 "Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg". Südlich an das Plangebiet angrenzend ist der Biotopkomplex KS 230 (Grünzug Söhrebahntrasse) eingetragen.

Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen bzw. tangieren das Plangebiet:

- Nr. 10189 Sicherung und Weiterentwicklung der Biotopstrukturen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse der Söhrebahn von der östlichen Stadtgrenze bis zur Forstfeldstraße als besonderer Teillebensraum und lineares Vernetzungselement. Stabilisierung eines Mosaiks aus (Baum-)Hecken und Staudenfluren durch entsprechende Pflegemaßnahmen; Priorität II
- Aufwertung verschiedener Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen: Teile des Forstbachweges.

### 2.1.5 Kommunale Verkehrspläne

Für die als "Söhrebantrasse" im Plan gekennzeichneten Flächen sieht der Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (2002) sowie der Generalverkehrsplan GVP des Zweckverbandes Raum Kassel eine Straßenbahn-/RegioTramverbindung vom Abzweig Lindenberg nach Lohfelden vor.

## 2.2 Schutzgebiete

### 2.2.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III.

## 2.3 Satzungen

### 2.3.1 Bebauungsplan VII/29 (1975)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan VII/29 vom 05.04.1975 umfasst neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung weitere Gebietsteile zwischen dem Forstbach-, Eiben-, Erlenfeld- und Lohfeldener Weg mit folgenden Festsetzungen:

- WS Kleinsiedlungsgebiet, 2 Geschosse, GRZ 0,2 GFZ 0,4 offene Bauweise (entlang des Erlenfeldweges)
- Fläche für den Gemeinbedarf, Kirche, GFZ 0,7 (gegenüber dem Entenanger)
- Flächen für Stellplätze (entlang der Söhrebantrasse)
- Verkehrsfläche Bahnanlage, Söhrebahn (entlang des Eibenweges)

Im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung war bisher festgesetzt:

- WA Allgemeines Wohngebiet, 3 zulässige Geschosse, GRZ 0,2 GFZ 0,25 offene Bauweise, Baufenster im Bereich des Lebensmittelmarktes und der angelegerten Dienstleister; Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung nicht zulässig, Mindestgrößen der Baugrundstücke
- Stellplatzflächen vor und hinter dem Lebensmittelmarkt, Ein- und Ausfahrt, 1 Laubbaum je 8 Stellplätze.
- Verkehrsfläche Bahnanlage, Söhrebahn.



Bebauungsplan VII/29 (05.04.1975)

### 2.3.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Pkw-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche netto (VNF) sowie 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

### 2.3.3 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der zur Zeit gültigen Fassung vom 19.05.2008. Im Planbereich weisen mehrere Bäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm auf und stehen damit unter dem Schutz der Satzung.

## 2.4 Gutachten und Hinweise

### 2.4.1 Schalltechnische Untersuchung (1, Wiedergabe in Auszügen):

Zur Untersuchung der zusätzlichen Lärmimmissionsbelastung durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten Nr. 08464 vom Akustikbüro Göttingen, Göttingen 18.12.2008, erstellt und am 11.02.2009 ergänzt.

#### 2.4.1.1 Grundlagen

Die Immissionen werden auf folgenden Rechtsgrundlagen beurteilt:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- TA Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz 26.08.1998
- 16. BImSchV 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes 12.06.1990
- VLärmSchR 97 Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997.

Zur Beurteilung der Immissionen wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Gebietsnutzung folgende Orientierungs- bzw. Richtwerte herangezogen:

- SO Sondergebiet Nahversorgung, Plangebiet, Einstufung als MI Mischgebiet  
Immissionen Gewerbe: IRW TA-Lärm: 60/45 dB(A) tags/nachts  
Immissionen Straßenverkehr: IGW 16. BImSchV: 64/54 dB(A) tags/nachts
- SO Sondergebiet Schulen (nördlich Forstbachweg)  
Immissionen Gewerbe: IRW TA-Lärm: 55/40 dB(A) tags/nachts
- WS Kleinsiedlungsgebiet u. ä. (Eibenweg, Erlenbachweg)  
Immissionen Gewerbe: IRW TA-Lärm: 55/40 dB(A) tags/nachts.

Immissionsrechtlich gilt als Tagzeit 6-22 Uhr und als Nachtzeit 22-6 Uhr.

Als örtliche Randbedingungen des Gutachtens wurde folgendes aufgenommen:

- Erweiterung der Verkaufsfläche von 717 auf 1.138 m<sup>2</sup>
- Betriebszeit Lebensmittelmarkt 7-20 Uhr, Bäcker ab 6:30 Uhr
- 71 Parkplätze im Bestand, 67 Parkplätze gemäß Planung
- Der Bereich zwischen Einkaufswagenstellplatz und dem Marktgebäude ist überdacht
- Der Einkaufswagenstellplatz ist eingehaust und nur an den Stirnseiten Richtung NNW und SSO geöffnet
- Anlieferung 6-22 Uhr, 2 Lkw und 6 Lieferwagen täglich, davon 1 Lkw und 2 Lieferwagen vor 7 Uhr
- Anlieferung Lebensmittelmarkt mit tägl. max. 80 Rollcontainern, davon max. 40 vor 7 Uhr
- Anlieferung des Lebensmittelmarktes auf der Südseite des Marktes, Zufahrt über Forstbachweg, Ausfahrt auf Eibenweg
- Anlieferung Bäckerei, Apotheke, Sparkasse auf der Nordseite des Marktes
- Schalleistungspegel der Kühlaggregate max. 68 dB L<sub>WA</sub>
- Verkehrsbelastung Forstbachweg gemäß GVP 1995: 10.100 Kfz/24h, Prognose 2010: max. 13.200 Kfz/24h.

Es wurden im Gutachten folgende Immissionsorte betrachtet:

- 1-3: Schule am Lindenberg, Sozialzentrum Forstbachweg
- 4-13: Gebäude Eibenweg 1-11, Wohnen, Laden
- 14: Betriebswohnung Lebensmittelmarkt
- 15-19, 22-24: Gebäude Erlenfeldweg 25-33, Forstbachweg 47c, Wohnen WS
- 20-21, 25-27: Marktkomplex Forstbachweg 47a.

#### 2.4.1.2 Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes

Es wurden unter den gegebenen Rahmenbedingungen für den Betrieb des Lebensmittelmarktes nach der Erweiterung folgende Schalleistungspegel für die betrachteten Emissionsquellen berechnet:

Parkplätze

- Kundenparkplatz P3-P9: 82 Kfz-Bewegungen/h,  $L_{W A,1h,tags} = 90,3$  dB
- seitl. Kundenparkplätze: 32 Kfz-Bewegungen/h,  $L_{W A,1h,tags} = 85,0$  dB
- Mitarbeiterparkplatz: 2,5 Kfz-Bewegungen/h,  $L_{W A,1h,tags} = 71,0$  dB

Fahrwege zu den Parkplätzen

- Kundenparkplatz P3-P9:  $L'_{W tags} = 57,7-66,8$  dB(A)
- seitl. Kundenparkplätze:  $L'_{W tags} = 59,7$  dB(A)
- Mitarbeiterparkplatz:  $L'_{W tags} = 48,7$  dB(A)

Anlieferung Lkw

- Rangieren Lkw:  $L_{W A,1h} = 83,2$  dB
- Ankunft und Abfahrt Lkw:  $L_{W A,1h} = 83,4$  dB
- Entladung Lkw:  $L_{W A,1h} = 97,2$  dB

- Kühlmaschine Lkw beim Entladen:  $L_{WA,1h} = 84,3$  dB

Anlieferung Lieferwagen

- Anfahrt:  $L_{Wr,1h} = 80,2$  dB
- Entladung:  $L_{WA,1h} = 73,4$  dB

Stellplatz Einkaufswagen:  $L_{WA,r,tags} = 88,1$  dB

Verflüssiger/Rückkühler Markt:  $L_{WA} = \text{max. } 68$  dB.

#### 2.4.1.3 Straßenverkehrsgeräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen

In die Berechnung der Immissionen aus öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Straßen Forstbachweg, Eibenweg, Ochshäuser Straße (K8) und der A7 einbezogen:

- Forstbachweg: DTV2020 15.167 Kfz/24h,  $L_{mE \text{ tags/nachts}} 64,5 / 55,8$  dB(A)
- K8: DTV2020 9.652 Kfz/24h,  $L_{mE \text{ tags/nachts}} 65,7 / 54,6$  dB(A)
- A7: DTV2020 94.700 Kfz/24h,  $L_{mE \text{ tags/nachts}} 80,3 / 75,5$  dB(A)
- Eibenweg: DTV2020 400 Kfz/24h,  $L_{mE \text{ tags/nachts}} 47,0 / 36,9$  dB(A).

#### 2.4.1.4 Ergebnisse

Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes:

- Bei der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte in der benachbarten Bebauung eingehalten, wenn zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohnhaus Forstbachweg 47c eine 2 m hohe und 9 m lange Schallschutzwand angeordnet wird.
- Im Plangebiet selbst werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete MI eingehalten.

Straßenverkehrsgeräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die für den öffentlichen Straßenverkehr geltenden Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der überbaubaren Flächen zum Teil überschritten (Nordseite Sparkasse im OG tags, EG und OG nachts).
- Im nördlichen Baufenster befinden sich im 1. OG Arztpraxen; hier werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tag bis zu 2 dB(A) überschritten.
- An der Betriebswohnung im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Bei einer später möglicherweise notwendigen Schließung der rückwärtigen Ausfahrt über die Söhrebantrasse ergeben sich keine wesentlichen Änderungen an der Beurteilung.

#### 2.4.1.5 Planungsempfehlungen

Wegen der berechneten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in Randbereichen des Plangebiets schlägt das Gutachten folgendes vor:

- Festsetzung der Einstufung des Sondergebietes im Sinne der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gleichwertig einem Mischgebiet MI
- Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109
- Errichtung einer 2 m hohen und 9 m langen Lärmschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohngebäude Forstbachweg 47c
- Einhausung des Einkaufswagenabstellplatzes
- Begrenzung des Schalleistungspegels der Lüftungstechnischen Anlagen am Lebensmittelmarkt auf  $L_{WA} = 68$  dB
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 für Neu- und Umbauten im nördlichen Teil des Baufensters A
- Ausschluss von Außenwohnbereichen im OG (auch Pausenterrassen Gewerbe) an der Nordseite des Baufensters A
- Ausschluss von Nutzungen zur Nachtzeit an der Nordseite des Baufensters A
- Entscheidung im Rahmen der Abwägung, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, einzuhalten sind.

## **2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 27A wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen von zusammen max. 2.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche ermöglicht. Nach der geplanten Erweiterung überschreitet der Lebensmittelmarkt mit 1.852 m<sup>2</sup> Geschossfläche BGF den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>).

In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen.

Sollte die Vorprüfung eine UVP-Pflicht bestätigen, wäre damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

### **2.5.1 Merkmale des Vorhabens**

- Größe: Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist nach Umsetzung der geplanten Erweiterung ein großflächiger Einzelhandel mit 1.138 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

VKF und 1.852 m<sup>2</sup> Geschossfläche BGF.

- Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale: Durch das Vorhaben werden 203 m<sup>2</sup> Boden versiegelt und 2 Laubbäume angepflanzt.
- Abfallerzeugung: Es werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle erzeugt (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Umweltverschmutzung und Belästigungen: werden durch Gebäudeklimatisierung, Kunden- und Anlieferungsverkehr verursacht. Die Unbedenklichkeit der verkehrlichen Auswirkungen und der Lärmemissionen wurden gutachterlich überprüft.
- Unfallrisiko: keine gefährlichen Stoffe oder Technologien vorhanden.

Das Vorhaben weist keine nennenswerten umweltunverträglichen Merkmale auf.

#### 2.5.2 Standort des Vorhabens

- Nutzungskriterien: Das Gebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Forstfeld und dient mit Lebensmittelmarkt, Apotheke, Sparkasse und Arztpraxen der typischen Stadtteil-Nahversorgung. Es wird durch Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr stark genutzt, mit Emissionen belastet und ist daher von geringer Nutzungsqualität im ökologischen Sinn.
- Qualitätskriterien: Das Betriebsgelände ist zu 54% bebaut bzw. versiegelt. Es weist einzelne wertvolle Baumstandorte und Hecken auf, darüber hinaus jedoch keine wertvollen vegetative Strukturen auf. Die ökologische Qualität des Standortes ist von geringer Bedeutung.
- Schutzkriterien: Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als gering zu bewerten.

#### 2.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Da eine stark versiegelte, innerstädtische Fläche durch ein Vorhaben ohne nennenswerte umweltunverträgliche Merkmale bebaut wird, werden die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter als umweltunerheblich eingestuft.

#### 2.5.4 Bewertung der Vorprüfung

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

## 3 Städtebauliche Situation

### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

#### 3.1.1 Lebensmittelmarkt

Der Lebensmittelvollsortimenter der Handelsgruppe EDEKA-Neukauf weist eine Verkaufsfläche von 727 m<sup>2</sup> auf und nimmt mit seinen Gebäuden, Zufahrten und Stellplatzflächen den überwiegenden Teil des Plangebiets ein. Das Marktgebäude aus den 1960er-Jahren ist überwiegend 1-geschossig, nicht unterkellert und mit bekiestem Flachdach gedeckt. Dem Gebäude vorgelagert ist ein Kundenparkplatz sowie ein Hof- und Eingangsbereich, in dem eine eingehauste Einkaufswagen-sammelbox angeordnet ist und um den herum sich auch die Zugänge der übrigen Dienstleister gruppieren. Der Hof- und Eingangsbereich wurde im Lauf der Zeit mit unterschiedlichsten Pflanztrögen, Beeten, Baumpflanzungen etc. möbliert und bedarf einer planvollen Neuordnung.

Im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich wie branchenüblich eine Bäckerei. Kühlräume und Warenlager sind im hinteren Gebäudeteil angeordnet, an dem auch die Anlieferung stattfindet. An der südöstlichen Ecke des Gebäudes ist außen eine Abluftanlage bzw. Klimagerät angeordnet. An der Westseite ist eine 1-Zimmer-Betriebswohnung mit separatem Zugang in das Gebäude integriert.

Auf dem Grundstück hinter dem Lebensmittelmarkt befindet sich ein einfacher Bungalow mit Freisitz, der eine Betriebswohnung beinhaltet.

Der zugehörige Getränkemarkt im Forstbachweg 58 / Ecke Ochshäuser Straße liegt nicht im Plangebiet und ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

#### 3.1.2 Sonstige Nutzungen im Plangebiet

Ein Teil des Marktgebäudes ist mit einem Obergeschoss überbaut, in dem sich zwei Arztpraxen mit Zugang im Erdgeschoss vom Hof- und Eingangsbereich aus befinden. Die Eingangssituation ist in einem für Arztpraxen nicht mehr adäquaten Zustand.

In Zusammenhang mit den Arztpraxen gibt es eine Apotheke mit ca. 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem 1-geschossigen Seitenflügel des Marktgebäudes mit Zugang vom Hof- und Eingangsbereich aus.

Eine Sparkasse ist in einem unabhängigen 1-geschossigen Gebäude ähnlicher Bauart wie das Marktgebäude untergebracht. Es bildet mit dem Marktgebäude und dessen Seitenflügel eine dreiseitig umbaute Hofsituation und ist aus der Rechtwinkligkeit heraus parallel zum Eibenweg angeordnet. Der Abstand zum Marktgebäude ist nach aktuellem Baurecht zu gering; die Durchgangssituation wirkt beengt. Aufgrund veränderter Betriebskonzepte entspricht der Raumbedarf

der Sparkasse nicht mehr dem Gebäudebestand.

<b>Nutzung Bestand</b>	Verkaufsfläche VKF m2	Nutzfläche NF m2	Geschossfläche BGF m2
Lebensmittelmarkt	727		1.119
Betriebswohnung 1		42	68
Betriebswohnung 2		87	116
Apotheke	70		211
Sparkasse	150		304
Arztpraxen		183	247
Summen:	947	312	2.065

<b>Flächenkennwerte Bestand</b>	Grund- stücksfl. BGF m2	Grundfl. 1 m2	△ GRZ 1	Grundfl. 2 m2	△ GRZ 2
Flurstück 72/60	6.476	1.702	0,26	4.905	0,76
Flurstück 72/37	1.127	116	0,10	174	0,15
Gesamt (ohne Bahnanlage)	7.603	1.818	0,24	5.079	0,67

Grundfläche 2: einschließlich der Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

### 3.1.3 Umfeld

Das städtebauliche Umfeld im Stadtteil Forstfeld ist geprägt vom Siedlungsbau der 1950er- und 60er-Jahre, was auch an der Festsetzung des Bebauungsplans von 1975 als "Kleinsiedlungsgebiet" noch abzulesen ist. Im Bereich der Straßen Erlenfeldweg, Eibenweg, Ahornweg etc. befinden sich durchgehend Siedler- und sonstige Einfamilienhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren mit großen z. T. Nutzgärten und einzelnen Dienstleistern wie z. B. Blumenhandel, Friseur, Bäcker etc.

Südlich des Plangebietes fügt sich in diese Struktur der Erlenfeldanger als Neuinterpretation des Themas "Dorfanger" aus der Nachkriegszeit, an dessen Endpunkt das evangelische Gemeindehaus der Immanuel-Kirche steht.

Nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Forstbachweges ist der soziale Ortsteilkern als Komplex mehrerer Schulen, einer Kita, des Sozialzentrums und der Immanuel-Kirche angeordnet. Dieser Bereich ist ebenfalls sehr locker zwischen großzügigen Freiflächen bebaut; die Gebäude stammen überwiegend aus den 1960er-Jahren.

Im weiteren Umfeld sind der Wahlebach-Grünzug mit Erholungs- und Freizeitangeboten, die Leipziger Straße mit angelagerten Gewerbegebieten sowie die A7 im Südosten für den Stadtteil prägend.

## **3.2 Erschließung und Verkehr**

### **3.2.1 ÖPNV**

Dem Plangebiet nächstliegend sind die Haltestellen "Ahornweg" (ca. 100 m) und "Forstbachweg" (ca. 200 m) der KVG-Buslinie 25. Etwas weiter entfernt liegen die Haltestellen "Kastanienweg" (Linie 25) und "Forstbachweg" (Linie 37). Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle "Lindenberg" (Linien 4 und 8) ist ca. 500 m.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist zwar vorhanden, aber suboptimal, weil:

- keine Haltestelle direkt am Nahversorgungsbereich des Stadtteils vorhanden ist und
- die Entfernung zur nächsten Straßenbahnhaltestelle unkomfortabel ist (500 m).

Der Bau einer Straßenbahn- und RegioTram-Verbindung nach Lohfelden auf der ehemaligen Söhrebahntrasse, mit einer Haltestelle Ecke Forstbachweg/Eibenweg würde eine fundamentale Verbesserung der Quartiersanbindung bedeuten.

### **3.2.2 Söhrebahntrasse**

Im östlichen Planbereich entlang des Eibenweges befindet sich ein Teil der ehemaligen Söhrebahntrasse, auf der bis in die 1960er-Jahre zwischen Bettenhausen und Söhrewald-Wellerode Eisenbahnverkehr mit Güter- und Personenbeförderung stattfand. Die Strecke wurde später stillgelegt, zurückgebaut und teilweise überbaut.

Die Trasse zwischen Bettenhausen und Lohfelden ist jedoch noch freigehalten für das im Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (2002), dem Generalverkehrsplan GVP des Zweckverbandes Raum Kassel sowie dem Schiene-21-Konzept der KVG enthaltene Entwicklungsziel einer Straßenbahn-/RegioTramverbindung vom Abzweig Lindenberg nach Lohfelden.

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 164/72 und 165/77 der Trasse befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel und sind als Bahnbetriebsfläche gewidmet. Die Zuständigkeit für die Strecke liegt bei der Landeseisenbahnaufsicht, Frankfurt.

Aufgrund der Widmung für Bahnbetriebszwecke ist die gegenwärtige Nutzung von Teilen der Trasse als Stellplatzfläche und Ausfahrt des Lebensmittelmarktes nur vorläufig und widerrufbar. Da nicht absehbar ist, dass das Entwicklungsziel einer Straßenbahnverbindung nach Lohfelden auf dieser Trasse endgültig aufge-

geben und eine Entwidmung angestrebt wird, kann auf dieser Fläche keine nachhaltige anderweitige Nutzung geplant werden.

In den Jahren seit dem Rückbau der Gleisanlagen hat sich die Trasse zu einem wertvollen Grünzug mit Ruderalbewuchs entwickelt, der in den Plänen des Zweckverbands Raum Kassel als Grünverbindung, Biotopkomplex und Entwicklungsfläche aufgeführt ist, allerdings nur außerhalb des Plangebietes in südlicher Richtung.

### 3.2.3 Kfz-Verkehr und Zufahrten

Der Forstbachweg ist im Abschnitt zwischen Ochshäuser und Leipziger Straße stark belastet. Im Generalverkehrsplan des Zweckverbandes Raum Kassel wurden für 1995 10.100 Kfz/24h im Forstbachweg gezählt und für 2010 je nach Planfall 12.000 - 13.200 Kfz/24h prognostiziert. Nur etwa 10 % davon ist Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils Forstfeld.

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Straßen "Forstbachweg" und "Eibenweg" an und ist damit voll erschlossen. Das Flurstück 72/37 mit der Betriebswohnung ist ein Hinterlieger des Lebensmittelmarktes.

Die Zu- und Ausfahrt des Geländes befindet sich - abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplans von 1975 - an der nördlichen Ecke des Plangebietes am Forstbachweg.

Eine zusätzliche Ausfahrt zum Eibenweg wurde vor kurzem nahe des Anlieferungsbereiches angelegt. Sie ist wegen ihrer Lage auf der Söhrebahntrasse jedoch nur vorläufig zulässig. Die Erschließung sämtlicher Nutzungen des Plangebietes muss aufgrund dieses Vorbehaltes auch unabhängig von dieser Ausfahrt funktionieren.

### 3.2.4 Parken

Im Plangebiet sind insgesamt 71 Pkw-Stellplätze vorhanden. Von den insgesamt 59 Kundenparkplätzen sind 43 auf dem Parkplatz vor dem Gebäude und 16 seitlich entlang der Durchfahrt zur Anlieferung angeordnet. Wegen ihrer Lage auf der Söhrebahntrasse sind diese 16 Stellplätze nur vorläufig zulässig und können nicht in einen Stellplatznachweis einbezogen werden.

12 Mitarbeiter-Stellplätze sind hinter dem Marktgebäude am Rand des Anlieferungshofes angeordnet.

### 3.2.5 Anlieferung

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und der übrigen Dienstleister erfolgt in der Zeit von 6-22 Uhr.

Der Lebensmittelmarkt wird 1-2 mal täglich mit Hänger-Lkw und Sattelschleppern sowie Lieferwagen angefahren, die die Zufahrt am Forstbachweg nutzen und

am Gebäude entlang zum Anlieferhof fahren. Solange die neue Ausfahrt nicht einem Streckenneubau der Söhrebahn weichen muss, fahren die Anlieferer auf den Eibenweg ab.

Die Anlieferung für die Apotheke erfolgt 1-2 mal täglich mit Pkw oder Lieferwagen über den Kundenparkplatz. Die Sparkasse wird täglich von Geldtransportern angefahren.

#### 3.2.6 Fuß- und Radverkehr

Im Plangebiet existieren keine öffentlichen Fuß- oder Radverbindungen. Der Kundenparkplatz, der Hof- und Eingangsbereich sowie Teile des rückwärtigen Grundstücks sind frei zugänglich.

#### 3.2.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den Versorgungsmedien Gas, Wasser, Elektro ausgehend vom Forstbachweg über eine Trasse am westlichen Gebietsrand erschlossen. Mit Gas ist der Marktkomplex, jedoch nicht die Betriebswohnung im hinteren Grundstücksteil versorgt.

Bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes müssen die Hausanschlussleitungen des rückwärtigen Gebäudes so verlegt werden, dass sie nicht überbaut werden.

Die Entwässerung erfolgt in den Forstbachweg im Mischsystem.

### 3.3 Naturpotenziale

#### 3.3.1 Boden

Das Gelände im Plangebiet steigt beginnend bei ca. 156 m ü. NN. vom nördlichen zum südlichen Rand um ca. 2,50 m an. An Stelle des ursprünglich vermutlich gleichmäßigen Gefälles wurde mit Errichtung des Lebensmittelmarktes in den 1960er-Jahren auf 80 % der Plangebietsfläche ein Planum hergestellt und die Höhenunterschiede mit Böschungen hinter dem Anlieferhof abgefangen. Im Bereich der ehemaligen Söhrebahntrasse ist ein damm-ähnliches Profil kaum noch feststellbar. Die neu angelegte Ausfahrt im hinteren Grundstücksbereich muss ca. 1 m Höhenunterschied zum Eibenweg überwinden.

Die Oberflächen sind stark von der Nutzung durch den Lebensmittelmarkt geprägt und zu 60% versiegelt. Die Hofflächen sind überwiegend mit Asphaltbelägen gedeckt. Die neu angelegten Stellplätze entlang der östlichen Durchfahrt sowie die Stellplätze im Anlieferhof sind mit versickerungsfähigem Pflaster angelegt. Südlich des Anlieferhofes befindet sich eine zusammenhängende Rasenfläche mit einzelnen Baumstandorten. Weitere Grundstückstreifen am Ost- und Westrand des Plangebiets sind nicht versiegelt.

<b>Bodennutzung</b>	Fläche m2	Anteil %
Gebäude Bestand	1.818	21
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	2.929	33
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Rasenpflaster)	498	6
Grünflächen	2.860	33
Ruderalwiese, artenreich	190	2
Hecken und Gehölze, artenreich	484	6
Gesamtfläche	8.779	100

**Bewertung:**

- Der Mischheckenstreifen am östlichen Grundstücksrand und die Ruderalvegetation im Bereich der ehemaligen Söhrebantrasse unterliegt keiner Nutzung und kann sich ungestört entwickeln; die natürlichen Bodenfunktionen sind dort weitgehend vorhanden (674 m2, hohe Bewertung)
- Auf den übrigen Rasen- und Zierheckenflächen sowie teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (3.358 m2, mittlere Bewertung)
- Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt stattfinden können (4.747 m2, geringe Bewertung).

**3.3.2 Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den nicht oder teilversiegelten Flächen (3.661 m2, 42% der Gesamtfläche) versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen.

**Bewertung:**

- Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei (3.534 m2, hohe Bewertung)
- Schotter- und Rasenpflasterflächen können als teilversiegelte Flächen nur eingeschränkt zum natürlichen Wasserkreislauf beitragen (498 m2, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert (4.747 m2, geringe Bewertung).

### 3.3.3 Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Überwärmungsgebiet (1. Stufe) mit mittleren bioklimatisch-lufthygienischen Defiziten dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 6 eingeordnet. Um den bestehenden negativen klimatischen Bedingungen entgegenzusteuern, sind bestehende Ausgleichspotenziale zu berücksichtigen, Nachverdichtungen kritisch zu hinterfragen und klimaökologische Sanierungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Das Plangebiet ist durch den relativ hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen und den Abgasemissionen des Park- und Anlieferverkehrs und der Abluftanlage ein bioklimatisch und lufthygienisch belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

Ausgleichend auf das Mikroklima wirken die vorhandenen Baumstandorte sowie der Heckensaum auf der ehemaligen Söhrebantrasse.

Bewertung:

- Die von Hecken und Gehölzen überschirmten Flächen haben in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (484 m<sup>2</sup>, 40 Baumstandorte, hohe Bewertung)
- Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (3.050 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten, bebauten und sonstigen vegetationslosen Flächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben keine günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Überwärmung bei (5.245 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 3.3.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Pflanzen

Die Flächen auf dem Betriebsgelände des Lebensmittelmarktes sind überwiegend überbaut oder versiegelt. Auf den Randstreifen um den Kundenparkplatz herum wurden einzelne Laubbäume angepflanzt, ebenso im Eingangsbereich (Ahorn, Esche, Eiche). Die Baumpflanzungen erfolgten sukzessive und wirken ungeplant. Hervorzuheben ist in diesem Bereich eine erhaltenswerte Platane mit 190 cm Stammumfang.

Die ehemalige Söhrebantrasse war als Sukzessionsfläche bis vor wenigen Jahren fast vollständig mit einem artenreichen ruderalen Gehölz-, Hecken- und Wiewensaum bewachsen, der jedoch teilweise für neu angelegte Stellplätze und die südliche Ausfahrt entfernt wurde.

Der westliche Grundstücksstreifen wird von einer alten, teilweise bis zu 5 m ho-

hen Thujahecke geprägt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist wie ein großflächiger Hausgarten angelegt, obwohl er mit der Betriebswohnung zum Marktgelände gehört. Hier finden sich verschiedene Obstgehölze, Laubbäume und eine etwas standortfremde Nadelbaumgruppe. Erhaltenswert in diesem Bereich sind eine Erle, Birke und ein Ahorn mit jeweils über 80 cm Stammumfang.

Tiere

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere der Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum auf der ehemaligen Söhrerbahntrasse bieten Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Bewertung:

- Die standortheimischen naturnahen Gehölzbestände an den Rändern des Plangebiets und im südlichen Gartenteil haben eine hohe stadtökologische Bedeutung (hohe Bewertung)
- Unter dem Baumbestand auf dem Grundstück befinden sich einzelne erhaltenswerte und geschützte Bäume, insbesondere die Platane neben dem Eingangsbereich (hohe Bewertung)
- Der ruderale Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum auf der ehemaligen Söhrerbahntrasse ist artenreich und bietet Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger (hohe Bewertung)
- Die übrigen Vegetationsflächen sind überwiegend strukturarme Rasen- und Zierheckenflächen (2.860 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (5.245 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 3.3.5 Stadt/Landschaftsbild

Die Bebauung im Plangebiet wird durch den überwiegend 1-geschossigen Lebensmittelmarkt aus den 1960er-Jahren geprägt. Die Fassaden sind mit grauen Waschbetonplatten gestaltet, die mittlerweile eine stark negative Anmutungsqualität vermitteln. Insbesondere die geschlossene Ostfassade zum Eibenweg hin wirkt ungünstig auf das Stadtbild. Die Größe des Gebäudekomplexes fügt sich nicht in die kleinteilige Umgebung ein, ist jedoch für einen Lebensmittelmarkt mit konkurrenzfähiger Verkaufsfläche unvermeidbar und war bereits im Bebauungsplan von 1975 so geplant.

Etwas abgemindert wird die negative Wirkung des Gebäudes durch seine zurückgesetzte Position und den vereinzelt, zum Teil erhaltenswerten Baumbewuchs auf dem Grundstück. Die hohe durchgehende Thujahecke am westlichen Grundstücksrand hat schirmt die angrenzende Nachbarschaft ab.

Der Eingangsbereich vor dem Lebensmittelmarkt wirkt durch die verschiedenartigen Einbauten planlos und modernisierungsbedürftig. Insbesondere der Zugang zu den Arztpraxen ist in der Anmutungsqualität völlig inadäquat. Die Stellung des Sparkassengebäudes zum Lebensmittelmarkt bildet einen Durchgang, der wegen seiner Enge als negativ zu bewerten ist.

Kundenparkplatz und Anlieferung bilden zusammen einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit niedrigem Gestaltungsniveau. Insbesondere der Anlieferhof wirkt im Betriebszustand negativ.

Der Bungalow auf dem rückwärtigen Grundstücksteil gleicht in der Anmutung ebenso wie das Sparkassengebäude eher einem Container, wirkt sich jedoch wegen des noch vorhandenen Gehölz-, Hecken- und Wiesensaumes auf der ehemaligen Söhrebahntrasse kaum negativ auf das Stadtbild aus.

#### Bewertung

- Die Gebäude im Plangebiet und die versiegelten Freiflächen wirken sich durch ihre sehr geringe Anmutungsqualität negativ auf das Stadtbild aus (geringe Bewertung).

#### 3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen und sonstige für die Erholung nutzbare Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden (geringe Bewertung).

#### 3.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Der hohen Grundstücksversiegelung im Bereich des Lebensmittelmarktes und der sehr geringen Wertigkeit bezüglich Stadtgestalt und freiraumbezogener Erholung steht die große unversiegelte Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksteil sowie wertvolle und erhaltenswerte Einzelbäume und Heckensäume gegenüber.

Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind mittel zu bewerten.



## Bestandsplan



Forstbachweg,  
Blick Richtung Westen



Immanuel-Kirche



Schule nördlich des  
Forstbachweges

Eibenweg Blick Richtung Süden,  
rechts Grünzug Söhrebahntrasse



Kundenparkplatz Lebensmittelmarkt, Blick Richtung Westen



Kundenparkplatz Lebensmittelmarkt, Blick Richtung Osten





Hof- und Eingangsbereich,  
Zugang Lebensmittelmarkt,  
Obergeschoss mit Arztpraxen



Apotheke, rechts hinten Platane



Sparkasse,  
Einkaufswagensammelbox

Eingang Arztpraxen



Lebensmittelmarkt Westfassade,  
rechts Thujahecke



Lebensmittelmarkt Ostfassade,  
vorne Stellplätze im Bereich der  
Söhrebantrasse





Durchfahrt, rechts Söhrebahntrasse



Anlieferhof



neue Ausfahrt auf den Eibenweg

Bungalow mit Betriebswohnung



Garten im rückwärtigen Grundstücksteil, Blick auf Anlieferung



Garten im rückwärtigen Grundstücksteil



## 4 Planungsziele

### 4.1 Objektplanung Lebensmittelmarkt

Der im Forstbachweg 47a bestehende EDEKA-Neukauf-Lebensmittelmarkt mit ca. 727 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll im Zuge einer Umbau- und Anbaumaßnahme auf 1.138 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei erweitert werden. In diesem Zusammenhang kann 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.

<b>Nutzung Planung</b>	Verkaufsfläche VKF m <sup>2</sup>	Nutzfläche NF m <sup>2</sup>	Geschossfläche BGF m <sup>2</sup>
Lebensmittelmarkt	1.138		1.852
Betriebswohnung		87	116
Apotheke	70		289
Sparkasse	113		154
Arztpraxen		183	247
Summen:	1.321	270	2.658

<b>Flächenkennwerte Planung</b>	Grund- stücksfl. BGF m <sup>2</sup>	Grundfl. 1 m <sup>2</sup>	△ GRZ 1	Grundfl. 2 m <sup>2</sup>	△ GRZ 2
Flurstück 72/60	6.489	2.216	0,34	4.937	0,76
Flurstück 72/37	1.127	116	0,10	174	0,15
Gesamt (ohne Bahnanlage)	7.616	2.332	0,31	5.111	0,67

Grundfläche 2: einschließlich der Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Der Vergleich mit den Flächenkennwerten des Bestands zeigt, dass durch das Erweiterungsvorhaben die überbaute Fläche um 28 % vergrößert wird, die Grundfläche einschließlich Stellplätze, Zufahrten etc. nahezu unverändert bleibt.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes sollen

- die Verkaufsfläche einer konkurrenzfähigen Größe angepasst werden,
- das Sortiment und Angebot des Lebensmittelmarktes für die Kundschaft verbessert und erweitert werden,
- die innere Grundrissorganisation des Lebensmittelmarktes optimiert werden,

- der Gebäudekomplex modernisiert und in seinem Erscheinungsbild aufgefrischt werden,
- die Rahmenbedingungen für die übrigen Nutzungen optimiert werden,
- die Außenräume besser organisiert und gestaltet werden (Eingangsbereich, Verbindung Sparkassengebäude, Anlieferhof).

Die Zahl der Kundenparkplätze soll im wesentlichen unverändert bleiben (Bestand 71, Planung 67 Stellplätze).

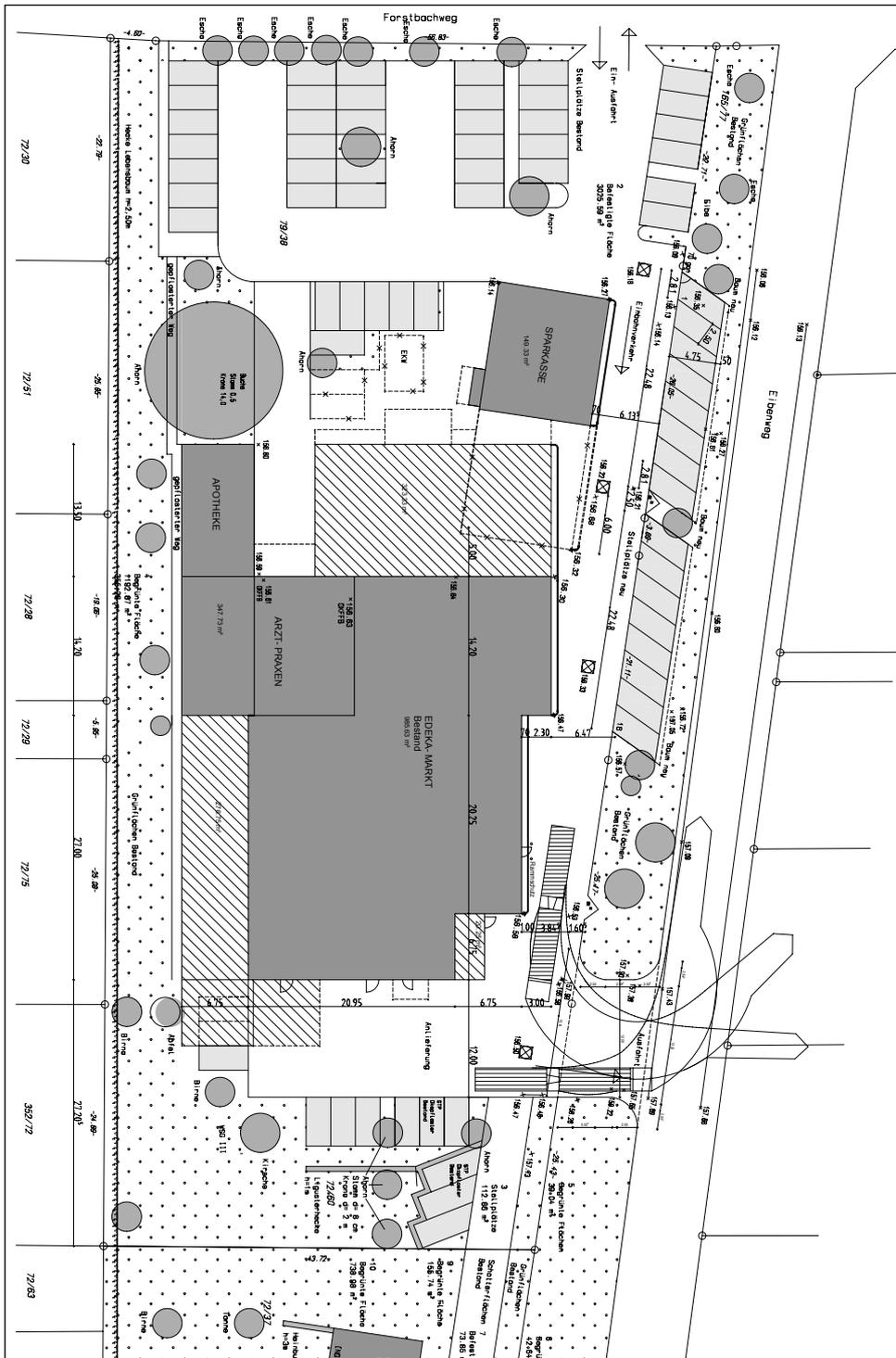
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und der übrigen Dienstleister erfolgt wie bisher in der Zeit von 6-22 Uhr. Der Lebensmittelmarkt wird mit Hänger-Lkw, Sattelschleppern und Lieferwagen beliefert, die die Zufahrt am Forstbachweg nutzen und am Gebäude entlang zum Anlieferhof fahren. Solange die neue Ausfahrt nicht einem Streckenneubau der Söhrebahn weichen muss, fahren die Anlieferer auf den Eibenweg ab. Die Anlieferung funktioniert aber auch wie in den vergangenen Jahren unabhängig von dieser Ausfahrt über die Hauptzufahrt am Forstbachweg, ist jedoch mit vermehrten Rangierbewegungen verbunden.

<b>Anlieferung Planung</b>	Lkw tägl.	Lieferw. tägl.	Ort
Lebensmittelmarkt	2		Anlieferhof
Metzgerei		2	Anlieferhof
Bäckerei		2	Parkplatz vorne
Apotheke		1	Parkplatz vorne
Sparkasse		1	Durchfahrt
Summe 6 - 22 Uhr:	2	6	
davon vor 7 Uhr:	1	2	

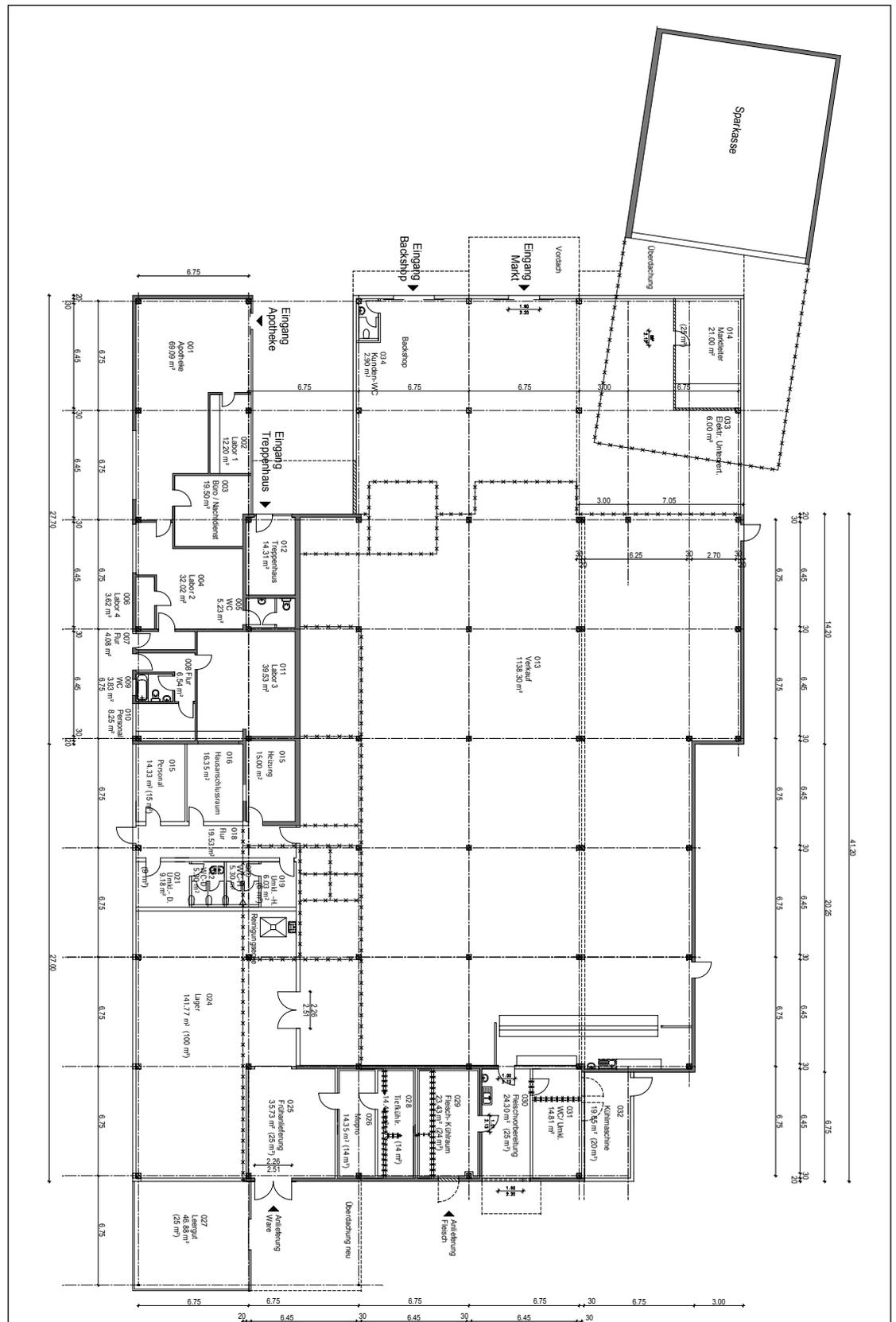
Die Sammlung und Zwischenlagerung des Abfalls findet im Gebäude statt. Die Abfuhr erfolgt in Behältern im Zuge der Anlieferung und ist emissionstechnisch damit bereits bei der Anlieferung erfasst.

Die Klimatechnik des Gebäudes wird dem Stand der Technik angepasst. Die Abluftanlage/Kühlmaschine befindet sich wie im Bestand an der südöstlichen Ecke des Gebäudes.

# Vorhabenplan



Freiflächenplan Lebensmittelmarkt, o. M., Architekten BSH, Kassel



Grundriss Lebensmittelmarkt EG, o. M., Architekten BSH, Kassel

## **4.2 Stadtentwicklung und Städtebau**

Die eingangs genannten Ziele des Bebauungsplans werden in folgende städtebauliche Konzeption umgesetzt:

- Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans müssen dahingehend geändert werden, dass das konkrete Erweiterungsvorhaben zulässig wird und gebietsverträglich eingebunden wird.
- Die Änderung des Bebauungsplans soll darauf zielen, die Versorgung des Stadtteils mit Lebensmittel-Verkaufsfläche zu sichern, zu entwickeln und die Entstehung nicht der Nahversorgung dienender Flächen ausschließen.

## **4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept**

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung der Naturpotenziale werden folgende Planungsziele formuliert:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünflächen und sonstigen Naturpotenziale,
- Verringerung des schnellen Oberflächenwasserabflusses durch Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen,
- Reduktion der Wärmerückstrahlung durch Fassadenbegrünung,
- Sicherung des Vegetationsflächenanteils durch Festsetzung von flächenbezogener Mindestbegrünung,
- Schutz und Erhalt des wertvollen Baumbestandes und der Heckengehölze,
- Vervollständigung der straßenbegleitenden Baumpflanzung am Forstbachweg.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### 5.1.1 SO Sondergebiet Nahversorgung: geschlossene Bauweise

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren KEP-Zentren 2007 des ZRK empfiehlt als Baugebietsfestsetzung für Vollsortimenter mit Verkaufsflächen über 800 m<sup>2</sup> Sondergebiete. Der geplante Lebensmittelmarkt hat nach der Erweiterung eine Verkaufsfläche von 1.138 m<sup>2</sup> und liegt damit über diesem Schwellenwert. Die Festsetzung des Bebauungsplans von 1975 als Allgemeines Wohngebiet kann daher nicht beibehalten werden. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird ein Sondergebiet der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt.

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 und entsprechen einer GRZ 1 von 0,38. Diese Anhebung des bisher festgesetzten und sehr niedrigen Wertes von 0,2 ist städtebaulich vertretbar und angemessen.

Die überbaute Grundfläche beträgt *einschließlich* der Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO - also Gebäude einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen - im Bestand wie in der Planung 67% der Grundstücksfläche im Sondergebiet und entspricht einer GRZ 2 von 0,67.

Gemäß §19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch die o. g. Flächen bis zu 50 % zulässig. Da für das Betriebskonzept des großflächigen Einzelhandels typischerweise eine hohe Anzahl an Kundenparkplätzen erforderlich und auch festgesetzt ist, kann für die geplante überbaute Grundfläche einschließlich Stellplätzen und Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,70 zugelassen werden. Dies wird gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 ausdrücklich festgesetzt. Die Höchstgrenze gemäß §19 (4) BauNVO von 0,8 wird damit nicht erreicht.

Aufgrund der Gebäudelängen über 50 m muss gemäß §22 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

##### 5.1.1.1 Baufenster A: VKF 1.600 m<sup>2</sup> - BGF 2.600 m<sup>2</sup> - OK Traufe 161,0 / 165,0 m ü. NN.

Im SO - Baufenster A - ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen mit zusammen bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Nutzfläche und bis zu 2.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Davon darf die Verkaufs- und Nutzfläche der sonstigen Dienstleistungs-, Geschäfts-

und Ladennutzungen zusammen höchstens 600 m<sup>2</sup> erreichen.

Mit der Festsetzung soll

- die bestehenden Nutzungen Lebensmittelmarkt, Apotheke, Sparkasse und Arztpraxen weiterhin sowie andere der Nahversorgung dienende Nutzungen zulässig sein,
- die Ausdehnung der Verkaufsflächen auf den Zuwachs des aktuellen Erweiterungsvorhabens begrenzt werden,
- dem Lebensmittelmarkt die Möglichkeit offengehalten werden, bei Ausfall einer der Randnutzungen in diese Flächen zu erweitern,
- die Zweckbestimmung der Stadtteil-Nahversorgung und darin die Primärrolle der Lebensmittelvollversorgung festgeschrieben und verhindert werden, dass ein Übergewicht der Randnutzungen entsteht.

Die Konturen dieses Baufensters zeichnen die Außenmaße des geplanten Lebensmittelmarktes nach. Damit werden die flächenrelevanten Kenndaten des geplanten Vorhabens festgeschrieben.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse muss nicht weiter festgelegt werden, statt dessen wird die Gebäudehöhe auf 161,0 m ü. NN. bzw. 165,0 m ü. NN. begrenzt. Die Festsetzung der Oberkanten Traufe orientiert sich am Bestand einschließlich des bestehenden 2-geschossigen Aufbaues mit den Praxisflächen. Ausgehend von den anstehenden Geländehöhen bedeutet dies Traufhöhen von 4,50 m bzw. 8,50 m.

In diesem Baufenster sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Damit sollen neben der Sicherung des Bestands auch Gebäudekonzepte für Ersatzbauten mit Satteldächern flacher Neigung ermöglicht werden, wie sie bei den großen Marktketten gängig sind. Mit der Begrenzung der Dachneigung wird sichergestellt, dass auf der Traufe aufsetzende Satteldächer keine zu großen Firsthöhen und damit Bauvolumen erzeugen.

#### 5.1.1.2 Baufenster B: Überdachung OK 162,0 m ü. NN.

Im SO - Baufenster B - ist ausschließlich eine Überdachung zulässig, die überwiegend durchsichtig ausgeführt sein soll und deren Oberkante 162,0 m ü. NN. nicht überschreiten darf. Diese Überdachung soll den Eingangsbereich des Marktkomplexes schützen und den Aufenthalt auf dieser Fläche für Kunden angenehmer machen.

#### 5.1.1.3 Baufenster C: 1-geschossige Bebauung

Im SO - Baufenster C - sind ausschließlich Betriebswohnungen und Büroflächen zulässig. Das Gebäude im hinteren Grundstücksteil soll wie bisher als Betriebswohnung genutzt werden. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung wird nicht zugelassen, um Konflikte wegen Lärmemissionen des Marktes und der abhängigen

Zufahrt zu vermeiden.

#### 5.1.2 Fläche für Bahnanlagen

Die Vorbehaltsfläche für die Söhrebahntrasse ist als Bahnbetriebsfläche gewidmet und kann nicht für andere Nutzungen herangezogen werden. Ebenso können hier auch keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen werden.

### 5.2 Zufahrten und Stellplätze

#### 5.2.1 Zufahrten

Als Zu- und Ausfahrt des gesamten SO-Nahversorgung für Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr wird die Lage der bestehenden Hauptzufahrt festgesetzt. Die neu angelegte Ausfahrt zum Eibenweg kann wegen ihrer Lage auf der Vorbehaltsfläche für die Söhrebahn nicht festgesetzt werden. Sollte die Söhrebahn auf der Vorbehaltsfläche reaktiviert werden und die Ausfahrt zum Eibenweg entfallen, muss die Anlieferung mit Wenden auf dem Anlieferhof und Abfahren über die Ausfahrt am Forstbachweg organisiert werden.

#### 5.2.2 Stellplätze

Insgesamt sind im Geltungsbereich höchstens 70 Pkw-Stellplätze zulässig. Die Zahl der Stellplätze wird demnach durch die Festsetzungen nicht erhöht (Bestand: 71).

Nach Umsetzung der Erweiterung sollen 67 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sein, davon 31 notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung. Die vorhandenen 16 Stellplätze auf der Vorbehaltsfläche für die Söhrebahn können nicht in den Stellplatznachweis einfließen, zählen jedoch im Sinne der Obergrenze gemäß Festsetzung mit.

Es werden Flächen für Stellplätze vor dem Gebäudekomplex (Kundenparkplatz) und im Bereich des Anlieferhofes (Mitarbeiter- und Kundenausweichparkplatz) festgesetzt. Pkw-Stellplätze für Behinderte sowie der Betriebswohnung zugeordnete Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden.

### 5.3 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch nächtliche Lichtemissionen aus Werbeanlagen und die Störung des Stadtbildes vermieden werden.

Lichtwerbeanlagen werden daher nur am Forstbachweg, im Vor- und Eingangsbe-

reich sowie an den dem Forstbachweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen. Sonstige Werbeanlagen sind auch an den dem Eibenweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen.

Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

Zusätzlich werden bis zu 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und höchstens 2 Werbestelen bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen. Da das Gebäude deutlich hinter die Straßenflucht zurückweicht, sind diese Werbeanlagen als Hilfsmittel zur besseren Auffindbarkeit und Erkennbarkeit des Lebensmittelmarktes - z. B. auch der Öffnungszeiten - erforderlich.

## **5.4 Immissionsschutz**

### **5.4.1 Lärmschutz**

Die durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes verursachten Lärmemissionen sowie die Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs wurden in dem in 2.4.1 dargestellten schalltechnischen Gutachten betrachtet.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes:

- Bei der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte in der benachbarten Bebauung eingehalten, wenn zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohnhaus Forstbachweg 47c eine 2 m hohe und 9 m lange Schallschutzwand angeordnet wird.
- Im Plangebiet selbst werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete MI eingehalten.

Straßenverkehrsgeräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die für den öffentlichen Straßenverkehr geltenden Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der überbaubaren Flächen zum Teil überschritten (Nordseite Sparkasse im OG tags, EG und OG nachts).
- Im nördlichen Baufenster befinden sich im 1. OG Arztpraxen; hier werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tag bis zu 2 dB(A) überschritten.
- An der Betriebswohnung im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Bebauungsplan wird zur Minimierung der Lärmbelastung der Nutzungen im Plangebiet sowie angrenzender Nutzungen folgendes festgelegt:

- Die Anlieferung darf nur in der Zeit von 6 - 22 Uhr erfolgen
- Alle Fahrgassen des Parkplatzes, die Durchfahrt sowie die Flächen des Anlieferung sind mit Asphaltoberflächen auszuführen (wie bereits bestehend)
- Einkaufswagensammelboxen außerhalb des Gebäudes sind einzuhausen und

mit der Öffnung zum Marktgebäude hin zu orientieren

- Zwischen dem Gebäude Forstbachweg 47c und dem Kundenparkplatz ist eine 2 m hohe und 9 m lange Lärmschutzwand nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens Nr. 08464/1 anzuordnen.
- An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baufenster A Obergeschoss - sind soweit erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.
- Der Schalleistungspegel von Kühl- und Lüftungsaggregaten des Lebensmittelmarktes darf 68 dB(A) nicht überschreiten.

Auf den Ausschluss von Außenwohnbereichen im OG und Nutzungen zur Nachtzeit an der Nordseite des Baufensters A wird verzichtet, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der im Baufenster A keine Nutzung zur Nachtzeit und keine Wohnnutzung oder wohnungsähnliche Nutzung vorsieht. Bei dem kritischen Bereich handelt es sich um einen ca. 3 m breiten Streifen am Nordrand des Baufensters A. Sollte im Rahmen späterer Nutzungsänderungen eine Nutzung geplant werden, die zu Konflikten mit den Immissionsrichtwerten führen würde, muss dies im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden Immissionen aus Gewerbelärm im SO Sondergebiet nach den Richtwerten gemäß TA-Lärm für Mischgebiete beurteilt.

#### 5.4.2 Feuerungsanlagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen - sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt - nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

#### 5.4.3 Sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

## 5.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie bereits eingangs dargestellt, wird auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring verzichtet.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Entsprechend wurden die vorhandenen Naturraumpotentiale aufgenommen und bewertet, es erfolgt jedoch aus den vorgenannten Gründen keine Eingriffsausgleichsplanung. Die Eingriffe werden im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen aus der übergeordneten Landschaftsplanung und der Verbesserung der freiraumbezogenen Situation im Plangebiet.

### 5.5.1 Festsetzung private Grünfläche

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein 3 m bzw. 5,50 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Damit sollen langfristig auskömmliche Verhältnisse für die Thujahecke erhalten und ein adäquater Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung definiert werden.

### 5.5.2 Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Durch die Vervollständigung der Baumstandorte am Forstbachweg soll der Straßenraum vom Kundenparkplatz abgegrenzt und die in anderen Abschnitten des Forstbachweges regionalplanerisch beabsichtigte straßenbegleitende Baumpflanzung unterstützt werden.

Durch die Festsetzung werden 2 standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

### 5.5.3 Erhalt von Bäumen und Hecken

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Insbesondere die große Platane seitlich des Eingangsbereiches ist sehr erhaltenswert. Der Erhalt der Thujahecke am westlichen Grundstücksrand empfiehlt sich aufgrund der außergewöhnlichen Größe der Hecke sowie ihrer abschirmenden Funktion gegenüber der westlich angrenzenden Nachbarschaft.

Für den im Prinzip erhaltenswerte rudere Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum auf der ehemaligen Söhrebantrasse kann keine Festsetzung getroffen werden, da die Trasse als Fläche für Bahnanlagen gewidmet ist und unter Reaktivierungs-

vorbehalt steht.

Durch die Festsetzung werden 6 Laubbäume und 150 lfm Thujahecke gesichert.

#### 5.5.4 Fassadenbegrünung

Im SO Baufenster A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mit der Fassadenbegrünung soll die gebietsverträgliche Eingliederung des Lebensmittelmarktes unterstützt und der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht werden.

#### 5.5.5 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen

Niederschlagswasser, das auf Kfz-Stellplätzen anfällt, darf wegen der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet Zone III nur dann versickert werden, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers nachweislich nicht zu erwarten ist.

Soweit dies zutrifft, sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken.

Die Verwendung von Rasenfugenpflaster statt Asphaltdecke bei der Herstellung oder dem Umbau von Stellplätzen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch verminderte Überwärmung sowie zur verbesserten Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers.

#### 5.5.6 Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Im SO sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Damit soll in Ergänzung zu §8 HBO sichergestellt werden, dass die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen minimiert wird und den Maximalwert nach §19 (4) BauNVO nicht überschreitet.

#### 5.5.7 Pflanzliste

- |  |   |
|--|---|
| - Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> , A. plat.) | - Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )         |
| - Eiche ( <i>Quercus robur</i> )                 | - Forsythie ( <i>Forsythia</i> )              |
| - Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )                | - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )       |
| - Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )            | - Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )           |
| - Linde ( <i>Tilia cordata</i> )                 | - Holunder ( <i>Sambucus</i> )                |
| - Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )        | - Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )       |
| - Silberweide ( <i>Salix alba</i> )              | - Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europeae</i> ) |
|  | - Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ).      |

## 6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich abgesichert, gebietsverträglich eingebunden und damit die Nahversorgung des Stadtteils Forstfeld gesichert.

### 6.1 Planungsalternativen

Alternativstandorte für die Betriebserweiterung wurden geprüft, konnten im Stadtteilzentrum jedoch nicht gefunden werden. Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist im Sinne der Nahversorgung nicht sinnvoll.

### 6.2 Eingriffsvermeidung

Ein Verzicht auf die Betriebserweiterung würde mittelfristig zum Verlust der betrieblichen Konkurrenzfähigkeit, zur Betriebsschließung an diesem Standort und in der Folge zu einer Lebensmittel-Versorgungslücke im Stadtteil führen.

### 6.3 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird folgende Ergebnisse haben:

- Erweiterung eines Lebensmittelmarktes um ca. 400 m<sup>2</sup> auf 1.138 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- zusätzlich 1.116 m<sup>2</sup> zulässige Grundflächen und 812 m<sup>2</sup> zulässige Geschossflächen,
- die Bodenversiegelung erhöht sich um 203 m<sup>2</sup> bzw. 2 %,
- Herstellung von Fassadenbegrünung auf 25% der Fassadenflächen am Marktgebäude,
- Neupflanzung von 2 Laubbäumen.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

### 6.4 Verhältnismäßigkeit

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in gutem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

## 7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

### 7.1 Flächenbilanz

<b>Grundflächen / Geschossflächen</b>	
Grundstücksfläche gesamt	8.779 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Bauvorhaben	7.616 m <sup>2</sup>

<b>Bebaute Flächen Bestand/Objektplanung</b>			
Bebauung	Grundfl. 1 m <sup>2</sup>	Grundfl. 2 m <sup>2</sup>	Geschossfl. m <sup>2</sup>
Bestand	1.818	5.079	2.065
Objektplanung	2.332	5.111	2.658
Veränderung	+514	+32	+593

Grundfläche 1: ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Grundfläche 2: einschließlich Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

<b>Zulässige Flächen Bauleitplanung</b>					
	Fläche m <sup>2</sup>	Festsetzungen	Grundfl. 1 m <sup>2</sup>	Grundfl. 2 m <sup>2</sup>	Geschossfl. m <sup>2</sup>
Bebauungsplan 1975					
WA	7616	GRZ 0,2 GFZ 0,25	1.523	1.523	1.904
St				2.940	
Bahnanlagen	1163				
Summe Bestand:	8779		1523	4463	1904
B-Plan 1. Änderung					
SO-Nahversorgung	7616	Baufenster A: BGF max. 2600 m <sup>2</sup> GRZ 2: 0,7	2.639	5.331	2.716
Bahnanlagen	1163				
Summe Planung:	8779		2639	5331	2716
Veränderung			+1.116	+868	+812

Grundfläche 1: ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Grundfläche 2: einschließlich Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

<b>Bodennutzung</b>	Bestand m2	Planung m2
Bebaute Flächen	1.818	2.331
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	2.929	2.566
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Dränpflaster)	498	551
Unversiegelte Flächen, Grünflächen	3.534	3.331
Gesamtfläche	8.779	8.779
davon bebaute und versiegelte Flächen	54 %	56 %

## 7.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig in privatem Eigentum.

## 7.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

# 8 Verfahrensübersicht

## 8.1 Verfahrenstermine

Datum	Verfahrensschritt
22.12.2008- 23.01.2009	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB
05.01.-23.01.2008	frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB
18.05.-19.06.2009	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB
18.05.-19.06.2009	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung) gemäß §3 Abs.2 BauGB

## 8.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §3.1 und §4.1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

### 1. Entwässerung und Versorgungsleitungen

Hinweis auf Mischsystem; Bauzustand, Kapazität und Lage der vorh. Anschlüsse überprüfen, keine Baumpflanzungen im Bereich der Kanäle, Versickerung von Niederschlagswasser (Stellplätze mit Rasenfugenpflaster) mit der UWB abstimmen. Keine Überbauung und Überpflanzungen von Hausanschlussleitungen. Einspruch gegen geplanten Baumstandort an der westl. Grundstücksgrenze Ecke Forstbachweg.

*Der Hinweis wurde an den Objektplaner weitergeleitet. Zwei geplante Baumstandorte am Forstbachweg wurden entsprechend verschoben. Die Hausanschlussleitungen im rückwärtigen Bereich werden im Zuge der Baumaßnahme verlegt, so dass sie nicht überbaut werden.*

### 2. Wasserschutzgebiet

Festsetzung 3.4 sollte wegen Wasserschutz lauten: "Niederschlagswasser, das auf Kfz-Stellplätzen anfällt, darf nur dann versickert werden, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Ob dies der Fall ist, kann durch ein [...] Bodengutachten ermittelt werden. Sollte eine Niederschlagsermittlung nicht möglich sein, sind die Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen."

*Satz 1 wurde in die Festsetzungen durch Text übernommen.*

### 3. Grünfläche festsetzen

Grünstreifen am westlichen Planrand bis zum gepflasterten Weg festsetzen, um langfristig auskömmliche Verhältnisse für die Thujahecke zu erhalten und einen adäquaten Abstand zur Wohnbebauung zu definieren.

*Es wurde eine entsprechende private Grünfläche festgesetzt.*

### 4. Bepflanzung Stellplätze

Wo sollen die 31 laut Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume gepflanzt werden? Darstellung im Plan fehlt.

*Bei den Stellplätzen handelt es sich um Bestand, der nach der zur Bauzeit gültigen Stellplatzsatzung errichtet wurde. Eine Neupflanzung ist nicht erforderlich. Nach aktueller Satzung wären bei Neubau der nach Stellplatzsatzung erforderlichen 31 Stellplätze auch nicht 31, sondern 6 Bäume erforderlich.*

### 5. Parkplatzlärm

Falsche Pegelberechnung im Schalltechnischen Gutachten Nr. 08464 S. 13 und

Anlage 3 Nr. 2. Überschreitung des IRW durch Parkiergeräusche aus P1. Möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für Wohnhaus Forstbachweg 47c notwendig.

*Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet (1. Ergänzung 11.02.2009). Es wird eine 9 m lange und 2 m hohe Lärmschutzwand zu Forstbachweg 47c festgesetzt.*

#### 6. Verladung

Falsche Berechnung des Schalleistungspegels aus den Verladevorgängen im Gutachten S. 16.

*Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet (1. Ergänzung 11.02.2009).*

#### 7. Lärmimmissionen bei Wegfall der 2. Ausfahrt

Neuberechnung der Geräuschimmissionen bei folgenden Änderungen erforderlich: Wegfall der 16 seitlichen Stellplätze und Schließung der hinteren Ausfahrt, Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.600 m<sup>2</sup> zuzüglich 600 m<sup>2</sup>.

*Die behauptete Erweiterung auf 1.600 m<sup>2</sup> zuzüglich 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein Missverständnis. In Festsetzung Nr. 1.2 ist eindeutig von **insgesamt** 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Rede. Der Festsetzungstext wurde überarbeitet, um zukünftige Missverständnisse auszuschließen.*

*Im überarbeiteten schalltechnischen Gutachten wurde festgestellt, dass die Schließung der 2. Ausfahrt keine wesentliche Änderung in der Beurteilung ergibt.*

#### 8. Söhrebahntrasse

Einspruch gegen geplante bzw. festgesetzte Parkplätze, Ausfahrt und neu zu pflanzende Bäume auf der Söhrebahntrasse. Keine Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche. Andienung und Stellplatznachweis muss auch bei einer Reaktivierung der Bahnstrecke möglich sein.

*Es handelt sich um ein Missverständnis. Die Söhrebahntrasse ist im Plan eindeutig als Fläche für Bahnanlagen ohne weitere Festsetzungen gekennzeichnet. Es sind keine Parkplätze oder Baumstandorte auf der Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Der Stellplatznachweis erfolgt ohne die 16 seitlichen Stellplätze. In der Begründung S. 16, 17 und 37 wird ausdrücklich auf den Vorbehalt bezüglich der vorhandenen 16 seitlichen Stellplätze und die rückwärtige Ausfahrt hingewiesen und bestätigt, dass Anlieferung und Betrieb des Nahversorgungszentrums auch ohne diese Stellplätze und die rückwärtige Ausfahrt funktioniert.*

### 8.3 Beteiligung gem. §3.2 und §4.2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB wurden Stel-

lungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

#### 1. Gefährdung Schulweg

Die Grundschule Lindenberg und Heinrich-Steul-Schule mit 450 Kindern befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zuliefer- und Parkverkehr sollte die Kinder nicht gefährden. Evtl. Kinder zu diesem Thema in den Schulen befragen.

*Die Verkehrsbelastung im Forstbachweg wird im GVP für 2010 mit bis zu 13.200 Kfz/24h prognostiziert. 10% davon ist Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils, 90% Durchgangsverkehr. Die geplanten täglichen 8 Anlieferfahrten und auch der Parkverkehr haben daran geringen Anteil. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erhöht sich die Verkehrsbelastung im Forstbachweg nur geringfügig.*

#### 2. Öffnungszeiten

Erhöhung der Beurteilungspegel bei einer Erweiterung der Öffnungszeiten. Festschreibung der Öffnungszeiten im Baugenehmigungsverfahren.

*Die Festschreibung der Öffnungszeiten wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.*

#### 3. FNP

Begründung 2.1.3 aktualisieren, neuer FNP wird voraussichtlich im Juli 2009 rechtswirksam.

*Der Hinweis wird eingearbeitet.*

#### 4. Stellplätze auf der Söhrebahntrasse

Ergebnis laut Protokoll vom 27.01.2009 bezüglich Begründung 5.2.2 übernehmen (Stellplatznachweis ohne 16 seitliche Stellplätze auf der Vorbehaltsfläche).

*Es ist in Begründung 5.2.2 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die seitlichen Stellplätze nicht in den Stellplatznachweis (31 notwendige Stellplätze) einfließen. Zusätzlich ist durch Festsetzung die Zahl der Stellplätze auf 70 begrenzt. Hier müssen die seitlichen Stellplätze mitgerechnet werden.*

#### 5. Zu-/Ausfahrt Eibenweg

über die Söhrebahntrasse wird nicht gestattet. Die Freihaltung von Trassen für den Schienennahverkehr ist zwingend zu beachten.

*Der Bebauungsplan sieht für die Söhrebahntrasse "Fläche für Bahnanlagen" vor und setzt auch keine Zufahrt zum Eibenweg fest. Die bestehende Ausfahrt zum Eibenweg ist baurechtlich genehmigt. KVG und Eisenbahnbundesamt haben keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert.*

#### 6. Telekommunikationslinien

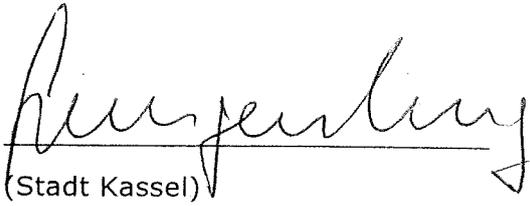
Ausreichend breite Trassen (0,3 m) vorsehen. Behinderung von Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien durch Baumpflanzungen vermeiden.

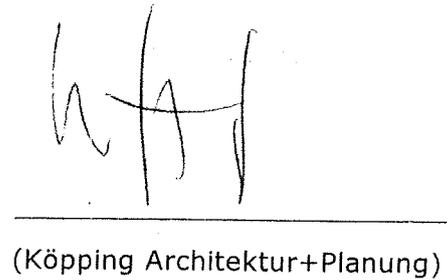
*Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.*



aufgestellt:

Kassel, den 3.8.09.

  
\_\_\_\_\_  
(Stadt Kassel)

  
\_\_\_\_\_  
(Köpping Architektur+Planung)

