

STADT KASSEL KASSEL-KIRCHDITMOLD

LAND HESSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. IV/ 20 A HARLESHÄUSER STRASSE

ERWEITERUNG DES VORHANDENEN EDEKA-MARKTES - NEUBAU EINES GETRÄNKEMARKTES - SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT -

- **Textteil**
 - **Begründung zum vorhabenbezogenen BPL Nr. IV/ 20 A**

- **Plantteil**
 - **Realnutzung**
 - **Vorhabenbezogener BPL Nr. IV/ 20 A**

Auftraggeber:

Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH
Industriegebiet PfiEFFwiesen
34212 Melsungen

Bearbeiter:

Architekturbüro
Lothar Göbel
H. Pischel, Architektin für Stadtplanung
Kettengasse 32
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601/8377-0

Am 05.11.2007 als Satzung beschlossen
Ausgefertigt: Mühlhausen im Nov. 2007

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/ 20 A Harleshäuser Straße

Die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH stellte den Antrag, den vorhandenen Einkaufsmarkt mit derzeit 1590 m² Verkaufsfläche (davon 908 m² im Erdgeschoss und 682 m² im Kellergeschoss) um 700 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt (Neubau) zu erweitern. Die Anforderungen der Bevölkerung an leistungsorientierte Verbrauchermärkte mit guter Sortimentspräsentation sowie an Großzügigkeit in den Kundengängen und Bewegungsflächen sind gewachsen. Mit der Änderung des Pfandrechtes (für Dosen, PET-Flaschen etc.) ergibt sich ein Mehrbedarf an Lagerhaltung im Bereich des Getränkebereichs. Um einer mittel- und langfristigen Standort- sowie Arbeitsplatzsicherung gerecht zu werden, wird der gesamte Planungsbereich als Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich infolge der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von max. 2300 m². Die bisherige Grundstücksfläche des Edeka-Marktes mit tatsächlich in Anspruch genommenen 5.450,00 m² wird um zwei bebaute Wohngrundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.060,00 m² erweitert. Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt somit 6.510,00 m². Die vorhandenen Wohnhäuser wurden infolge der geplanten baulichen Erweiterung bereits beseitigt.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 29.03.04 gemäß § 12 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war es noch möglich gemäß der Überleitungsvorschriften nach § 244 (2) BauGB die Bauleitplanung nach dem „alten“ BauGB ohne Umweltbericht herzustellen. Die Planung hätte jedoch bis zum 20.07.06 abgeschlossen sein müssen. Das konnte nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan nach dem BauGB vom 24.06.2004 fortgeführt. Es wurde ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/ 20 der Stadt Kassel vom 07.03.1973 werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben. Das ursprüngliche Sondergebiet „Läden“ wird erweitert und als Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ ausgewiesen. Vorhabenträger ist die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH, Industriegebiet PfiEFFwiesen, 34212 Melsungen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zur Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes (Vollsortimenter). Vorgesehen wird der Anbau eines Getränkemarktes. Die Träger öffentlicher Belange sowie Bürger wurden bereits mehrfach am Bauleitplanverfahren beteiligt (mit der Bauleitplanung Stand Juli 2004, März 2005 und Dezember 2006). Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie zu berücksichtigen waren, in die vorliegende Planung eingearbeitet. In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befindet sich Wohnbebauung (eingestuft als reines Wohngebiet gemäß BauNVO). Unter Bezug auf Pkt. 7 der Begründung sowie der Ergebnisse der gemeinsamen Beratungen mit dem Planungsamt der Stadt Kassel, soll diese Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit nach Gemengelage beurteilt werden. Schwerpunkt der Fortführung der Planung waren Lärminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Zweckverbandes Raum Kassel vom 06.08.04 sowie der Stellungnahme des RP Kassel, Dez. 31.2 Regionalplanung, Siedlungswesen, vom 06.07.05 wird festgesetzt, dass für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² Verkaufsfläche vorzusehen sind. Die Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung soll dazu beitragen, die Versorgung des angrenzenden Siedlungsbereiches zu verbessern und die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern sowie neue zu schaffen.

2 Lage - Beschreibung des Geltungsbereiches

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt in der nordwestlichen Ortsrandlage von Kassel, im Ortsteil Kirchdittmold. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des Schnittpunktes der Harleshäuser Straße mit dem Haardtweg. Das Baugebiet wird im Westen durch die Harleshäuser Straße, im Norden durch die Straße „Heckenbreite“, im Osten durch den Haardtweg und im Süden durch die Christbuchenstraße begrenzt.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Außerhalb des Baugebietes, westlich der Harleshäuser Straße, befindet sich eine Tankstelle. Die Harleshäuser Straße ist eine stark befahrene Hauptverkehrsachse mit entsprechenden Immissionen.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände fällt leicht nach Osten ab. Im Rahmen der vorhandenen Bebauung und Nutzung (Edeka-Markt inkl. Stellplätze und Grünflächen) wurde das Gelände entsprechend den Bedürfnissen einer praktischen Erschließung angepasst. Im ausgewiesenen

Neben Minimierungsmaßnahmen wird als Ausgleich die Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Die bereits vorhandenen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen weitgehend, soweit sie die geplante bauliche Erweiterung nicht beeinträchtigen, erhalten werden. Die geplanten Stellplätze erhalten analog zu den bereits vorhandenen Stellplätzen einen bituminösen Oberflächenbelag. Die Zufahrtsflächen zu den neuen Stellplätzen erhalten ebenfalls eine bituminöse Tragdeckschicht. Diese Maßnahme dient der Reduzierung der Rollgeräusche für Fahrzeuge und Einkaufswagen (Lärminderungsmaßnahme). 44 der 82 vorhandenen Stellplätze entfallen infolge der geplanten Umgestaltung des Geländes sowie des Neubaus des Getränkemarktes. 50 Stellplätze werden neu geschaffen, so dass insgesamt 88 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Stellplätze werden teilweise ummarkiert. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist zu berücksichtigen, dass für die neu zu erstellenden Parkplätze für den Getränkemarkt je angefangene 6 Stellplätze 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen ist. Für die Ermittlung des Biotopbestandes wurde die vorhandene Nutzung zugrunde gelegt.

5 Erschließung des Baugrundstückes

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Erschließung des Gebietes mit den Medien Gas, Strom, Trinkwasser und Abwasser sowie Telefon ist in Form der Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Dem Grundstück werden Stellflächen für Wertstoffcontainer zugeordnet (2 Stellplätze im Bereich der Zu- und Ausfahrt auf die Christbuchenstraße - zweite Zufahrt SÜD).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Der vorhandene Markt besitzt eine Anbindung an den ÖPNV. Er ist mit der Stadtbuslinie zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurde eine Verkehrsoptimierung vorgenommen. Als Lärmschutzmaßnahme für die nahe liegende Wohnbebauung (Haardtweg 46) werden die Stellplätze 71 bis 76 als Personalparkplätze ausgewiesen, da in diesen Stellplätzen eine geringere Verkehrsbewegung stattfinden wird als in den Kundenparkplätzen. Die Verkehrsanbindung des Marktes über die vorhandene Zu-/ Ausfahrt „Haardtweg“ wird beibehalten (Zufahrt OST). Diese Anbindung dient der Erschließung der Kunden- und Personalparkplätze. Ein Befahren durch den Anlieferverkehr wird aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen. Zwei weitere Zufahrten werden zur Streuung des Verkehrs der Christbuchenstraße zugeordnet, wobei die erste Zufahrt an der Ecke Christbuchenstraße/ Haardtweg nur als Zufahrt für den Anlieferverkehr des Edeka-Marktes sowie als Zufahrt für Kunden- und Personalfahrzeuge dient. Die zweite Zufahrt SÜD wird als Zu- und Ausfahrt für die Kunden- und Personalfahrzeuge sowie als Ausfahrt für den Lieferverkehr vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Verkehrsführung und der Errichtung einer Schallschutzwand entlang des Haardtweges in der dafür gekennzeichneten Fläche können entstehende Lärmimmissionen durch den Verkehr vom und zum Edeka-Markt wesentlich eingeschränkt werden (Verweis auf die Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vom Februar 2006 sowie auf die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Juli 2006 – schalltechnische Untersuchungen – und deren 1. Ergänzung vom Okt. 2006). Die Stellplätze werden aus Schallschutzgründen mit einem bituminösen Oberflächenbelag versehen. Die Zufahrten wurden bzw. werden ebenfalls aus einem bituminösen Oberflächenbelag erstellt. 44 vorhandene Stellplätze entfallen infolge der geplanten Umgestaltung des Baugeländes sowie des Neubaus des Getränkemarktes, 50 Stellplätze werden neu geschaffen. Insgesamt stehen dem Edeka-Markt 88 Stellplätze zur Verfügung (davon 4 Behindertenstellplätze in der Nähe zu den Eingängen, 6 Personalstellplätze in Richtung Haardtweg/ Ecke Christbuchenstraße). Zwei Stellplätze im Bereich der Ein-/Ausfahrt SÜD werden als Aufstellflächen für die Wertstoffcontainer (Glas) benötigt.

Die entstehende geringfügige Mehrbelastung infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens vom und zum geplanten Getränkemarkt mit Nebensortimenten wird in der Regel keine unzumutbaren Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz haben. Die verkehrstechnischen Untersuchungen von Prof. Fischer-Schlemm zum Planungsvorhaben kommen zu dem Ergebnis, dass hierdurch nur ein geringer Mehrverkehr hervorgerufen wird, da sich die überwiegende Anzahl der Kunden des Getränkemarktes aus dem derzeitigen Kundenstamm zusammensetzen wird.

Die Zunahme der Pkw-Kunden durch den Getränkemarkt wird mit ca. 115 Pkw an Normalwerktagen und ca. 169 Pkw an Samstagen prognostiziert. Die hierdurch hervorgerufene Veränderung des Geräuschbelastung an der nächstgelegenen Bebauung Haardtweg Nr. 46 und Heckenbreite Nr. 27

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| - | Bäume/Heister: | 20 Stück (ca. 200,00 m ²
überschirmte Fläche) |
| - | Vorhandene Schnitthecken: | 140 m ² überschirmte Fläche |

Wie ersichtlich, ist der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad höher. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB wird bei der Eingriffs-Ausgleichsplanung von der tatsächlichen Nutzung ausgegangen.

GEPLANTE BAULICHE ERWEITERUNG DES VORHANDENEN EDEKA-MARKTES:

Die Bezeichnung des Sondergebietes „Läden“ wird unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan in „Einkaufsmarkt“ geändert, um Fehlinterpretationen des Wortes „Läden“ zu vermeiden. Es wird der Anbau eines Getränkemarktes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche an den vorhandenen Markt in Form eines Neubaus vorgesehen. Die Beheizung des geplanten Getränkemarktes erfolgt mittels gasbetriebenen Niedertemperaturkessels.

Infolge der Um- sowie Neubauarbeiten können den Kunden des Marktes künftig eine bessere Sortimentspräsentation sowie mehr Bewegungsfreiheit in den Gängen angeboten werden. Gleichzeitig kann die benötigte zusätzliche Lagerfläche infolge des geänderten Pfandrechtes abgesichert werden. Die vorhandenen Arbeitsplätze können so gesichert und erweitert werden (Kassenzone im Getränkemarkt – Mehrbedarf an Personal).

Im Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ darf die zulässige Verkaufsflächengröße von insgesamt 2300 m² nicht überschritten werden. Es ist der Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1000 m², die für Lebensmittel nicht mehr als 1600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen. Dabei ist die Gesamtverkaufsfläche mit 2300 m² als Kappungsgrenze zu beachten.

Für die geplante Neubaumaßnahme wird der vorhandene Parkplatz im Bereich der ehemaligen Flurstücke 20/19, 20/21 und 18/3 sowie das ehemalige Wohngrundstück 20/20 in Anspruch genommen. Die Zufahrt und die Stellplätze im Bereich des ehemaligen Flurstückes 20/21 werden an die sich ändernden Erfordernisse angepasst. Das ehemalige Wohngrundstück 20/22 wird in Stellplatzflächen umgewandelt. Da der Geltungsbereich aus einer Vielzahl von Einzelflurstücken bestand, der Abriss der vorhandenen Wohngebäude durchgeführt wurde und diese durch die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH erworben wurden, sind inzwischen alle Einzelflurstücke zum Flurstück 20/38 zusammengefasst worden (die Eintragung einer Baulast ist somit nicht mehr erforderlich).

Es werden zusätzliche Ein- und Ausfahrt auf die Christbuchenstraße vorgesehen, um verkehrsbedingte Immissionen im Bereich des Haardtweges zu reduzieren. Die ursprüngliche Anzahl an Stellplätzen wird von 82 auf 88 erhöht, wobei jedoch 2 Stellplätze als Glascontainerstandorte ausgewiesen werden. Für Fahrräder wird ebenfalls eine Standfläche vorgesehen (Eingangsbereich zum Markt). Personalparkplätze werden aus Gründen des Schallschutzes in Richtung des Haardtweges angeordnet (weniger Verkehrsbewegungen/ Reduzierung der Geräuschimmissionen).

Die Grünflächen werden weiterhin vorrangig den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen. Das Sondergebiet wird mittels der vorhandenen Schnitthecken, der geplanten Einzelsträucher sowie der vorgesehenen Fassadenbegrünung am Getränkemarkt sowie der Schallschutzwand mit einem Grüngürtel umschlossen und von den angrenzenden Straßenräumen sowie Wohnbereichen abgegrenzt. Einer ausreichenden Umgrünung und Einfassung des Sondergebietes kann damit Rechnung getragen werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung entlang des Haardtweges wird die Errichtung einer Schallschutzwand beidseitig der Zufahrt zum Marktgelände vorgesehen (Höhe je 2,50 m). Hierfür wurden im Planteil Fläche ausgewiesen, innerhalb denen die Schutzwände zu errichten sind. Die ursprünglich errechneten Höhen der Schallschutzwände von 4,00 m bzw. 3,00 m (Verweis auf die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Juli 2006 – schalltechnische Untersuchungen) wurde seitens des Stadtplanungsamtes städtebaulich und gestalterisch für nicht vertretbar gehalten. Sie wurden daher auf 2,50 m reduziert. Es erfolgte eine Neuberechnung für eine Wandhöhe von 2,50 m (Verweis auf 1. Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Oktober 2006 – gutachterliche Stellungnahme. Es wird eine Betrachtung der Schallimmission nach Gemengelage vorgesehen (siehe Ausführung unter Pkt. 7 sowie im Umweltbericht). Die Schallschutzwand wird punktuell begrünt.

Der geplante Getränkemarkt wird in das vorhandene Gelände eingepasst (höhenmäßige Staffelung gegenüber dem vorhandenen Markt). Es wird 1 Vollgeschoss vorgesehen. Zur zulässigen Dachform zählen das Pult, Sattel- und Flachdach (Hauptdach). Beim Satteldach soll in den Bereichen, in denen Nebenräume im DG untergebracht werden könnten, ein Kniestock mit max. 1,60 m Höhe zulässig

7 Beurteilung der Lärmimmissionen infolge des geplanten Bauvorhabens

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken wurde ein Gutachten über die mit dem Neubau eines Getränkemarktes zu erwartenden Lärmimmissionen sowie ein Gutachten zur Messung der Verkehrs- und Parkgeräusche am vorhandenen Edeka-Markt vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR erstellt (Stand 24.01.05 bzw. Stand 18.02.06 - Ingenieurbüro Frank Apfel GbR, 99819 Eisenach-Stockhausen), auf dessen Basis eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt durch Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand 02.02.06 – Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf) durchgeführt wurde. Die messtechnischen Untersuchungen zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch den Parkierungsverkehr für den bestehenden EDEKA-Neukauf-Markt führten zu dem Ergebnis, dass zurzeit der Immissionsrichtwert für ein reines Wohngebiet überschritten wird. Unter Berücksichtigung der von Prof. Norbert Fischer-Schlemm unterbreiteten Verkehrsoptimierung erstellte die GSA Limburg GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit Lösungsvorschlägen (gutachterliche Stellungnahme vom 11.07.06 – GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg an der Lahn). Im Ergebnis dieser Gutachten ist festzustellen, dass während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) keine Immissionen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte im reinen Wohngebiet (WR) überschreiten. Tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) ist bereits im vorhandenen Zustand eine Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm im WR feststellbar.

Infolge des Wegfalls der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden auch deren schalldämmende Wirkungen aufgehoben), so dass im Bereich des Haardtweges mit einer erhöhten Lärmimmission zu rechnen ist. Für die Bewohner der Heckenbreite wird sich die Immissionssituation verbessern infolge der schalldämmenden Wirkung des neuen Gebäudes und des Wegfalls der Stellplätze in diesem Bereich.

Ohne Berücksichtigung der verkehrsrechtlichen Realisierbarkeit wurde als wirksamste Möglichkeit bezüglich einer Immissionsminderung eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt direkt von der Harleshäuser Straße im Gutachten vom Ingenieurbüro Frank Apfel GbR benannt. Da diese Möglichkeit jedoch generell vom ASV Kassel ausgeschlossen wird, wurden durch Prof. Fischer-Schlemm andere Lösungen der Verkehrsoptimierung untersucht und darauf aufbauend durch die GSA Limburg GmbH Minderungsmaßnahmen errechnet und Lösungen aufgezeigt, die Inhalt der Planung sind (Verweis auf die vorgenannten Gutachten und Untersuchungsergebnisse sowie auch auf die Punkte 4 und 6.5 ff. des Umweltberichtes).

In der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Juli 2006 wird nachgewiesen, dass die Zusatzbelastung nach der TA Lärm an der Bebauung Haardtweg Nr. 46 und Heckenbreite Nr. 27 durch die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen zu keiner, im Sinne der TA Lärm relevanten Veränderung der Geräuschvorbelastung führen wird (Irrelevanzkriterium). Die Berechnungsergebnisse lassen erkennen, dass die Genehmigung der geplanten Markterweiterung (Getränkemarkt) bauaufsichtlich erreicht werden kann.

Die durch den Zusatzverkehr hervorgerufenen Geräuschveränderungen im öffentlichen Straßenraum erfüllen **nicht** die Anforderungskriterien der TA Lärm:

- Erhöhung der vorhandenen Geräuschvorbelastung um ≥ 3 dB(A) **und**
- erstmalige oder weitergehende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung –hier: 59 dB(A)- **und**
- keine Vermischung mit dem sonstigen Verkehr

Die durch den geplanten Getränkemarkt-Neubau hervorgerufene Veränderung der Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßenraum ist somit im Sinne der TA Lärm nicht beurteilungsrelevant. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung müssen daher nicht ergriffen werden, werden jedoch durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Optimierung der Verkehrsführung vorgenommen.

Die auf messtechnische Untersuchungen gestützten schalltechnischen Berechnungen haben zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für ein reines Wohngebiet –tags 50 dB(A)- durch den bestehenden Neukauf-Markt nicht eingehalten wird. Wenn gewerbliche und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienende Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Hierbei sollen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass der Stand der Lärminderungstechnik durch den Anlagenbetreiber eingehalten wird. Die entsprechende Festsetzung eines, die beiderseitigen Interessen berücksichtigenden, „Zwischenwertes“, hat durch die Genehmigungsbehörde zu erfolgen. Die Umsetzung des „Standes der Lärminderungstechnik“ obliegt dem Anlagenbetreiber.

Im Rahmen dieser gutachtlichen Stellungnahme werden Maßnahmen beschrieben, die als Umsetzung des „Standes der Lärminderungstechnik“ angesehen werden können. Hierzu zählen:

nunmehr 2,5 m Pegelveränderungen von + 1,7 bis + 2,0 dB. Gemäß dem der gutachtlichen Stellungnahme beigegebenen Bewertungsschema (Verweis auf Seite 24 der gutachterlichen Stellungnahme vom Juli 06) zur subjektiven Wahrnehmung von Pegelveränderungen von Verkehrsgeräuschen liegt eine Veränderung von 2 dB an der Untergrenze der Bewertung "gerade wahrnehmbar, kleine Veränderung".

Auch an diesem Gebäude wird der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes, um > 2 dB im Obergeschoss und ≥ 5 dB im Untergeschoss, unterschritten.

Für das Gebäude Nr. 77 (Haardtweg)/ Flurstück 1795/286, ergeben sich aus der Reduzierung der Höhe der Schallschutzanlage Veränderungen in der Größenordnung von 0,3 dB. Unter Bezugnahme auf die vorherigen Ausführungen sind diese Pegelveränderungen nicht weiter beurteilungsrelevant. Die Geräuschbelastung aus dem Kundenparkplatz an diesem Gebäude kommt in der Größenordnung des Anforderungswertes für ein reines Wohngebiet zum Liegen.

Durch die Berücksichtigung der Anforderung der Stadtplanung an die maximale Höhe einer Schallschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und dem Haardtweg auf $H = 2,50$ m, ergeben sich, mit Ausnahme für das Gebäude Haardtweg Nr. 46, keine beurteilungsrelevanten Abänderungen der Geräuschbelastungssituation. Für die Immissionsaufpunkte IP 5 (Heckenbreite 27 – Flurstück 267/34) und IP 7 (Haardtweg 77 – Flurstück 1795/286) resultieren hieraus Pegelveränderungen in der Größenordnung von ca. $\pm 0,5$ dB(A).

In allen Fällen werden die Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten und unterschritten. Für eine Bewertung der Geräuschimmissionen des Gesamtbetriebes (Bestand und Planung) auf der Grundlage einer "Gemengelage" führen die Abänderungen in der Bauhöhe der Schallschutzanlage zu keiner Veränderung dieses Beurteilungsmaßstabes. Die verbleibenden Geräuschbelastungen unterschreiten den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet weiterhin um ≥ 2 bis 5 dB(A).

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/ 20 der Stadt Kassel vom 07.03.1973 werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben. Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil und durch die textlichen Festsetzungen.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ wird nach § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Der Begriff „Einkaufsmarkt“ ist zwar kein städtebaulicher (Wert-)Begriff an sich. Er bringt im Grundsatz aber eine *begrenzte Geschossfläche als Verkaufsfläche* zum Ausdruck. Im ausgewiesenen Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ befindet sich ein Edeka-Vollsortimenter, der um einen Getränkemarkt erweitert werden soll (Neubau).

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (in Anlehnung an die angrenzende Bebauung). Die festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung sowie der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Planung.

Im Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2300 m² zulässig (Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke). Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1000 m², die für Lebensmittel nicht mehr als 1600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen. Dabei ist die Gesamtverkaufsfläche mit 2300 m² als Kappungsgrenze zu beachten.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird im Sondergebiet die zulässige GRZ von 0,8 auf 0,6 reduziert (Reduzierung der zulässigen Versiegelung auf ein erforderliches Maß). Die vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Baugebieten werden nicht eingeschränkt. Einer ausreichenden Umgrünung des Planungsbereichs kann unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen Rechnung getragen werden.

Mit der Ausweisung von 5.674,00 m² versiegelter Fläche (Gebäudeflächen, Schallschutzwand, Stellplätze, Erschließungswege etc.) wird unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,87 erreicht. Aus diesem Grund wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige GRZ von 0,6 bis zu einer GRZ von 0,9 für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie für die Schallschutzwand überschritten werden darf.

8.1.6 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

Für die dargestellten Bäume, Sträucher, Klettergehölze, Hecken und Grünflächen besteht eine Pflanz- und Herstellungs- bzw. Erhaltungspflicht. Die festgesetzten vorhandenen sowie geplanten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Alle unbebauten und unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen. Die Anpflanzungen in den Randbereichen grenzen die Baufläche von den benachbarten Flächennutzungen ab. Sie filtern Immissionen im Nahbereich aus und dienen z. B. auch als Nistmöglichkeit für Vögel (für angepasste Arten, landschaftsökologische Struktur).

Die geplanten straßenbegleitenden Grünflächen innerhalb des Plangebiets dienen der Gliederung des Baugebietes. Sie greifen die vorhandenen Grünzüge auf und führen diese fort. Im Bereich des dargestellten Sichtdreiecks (Anfahrtsicht) am Kreuzungspunkt Christbuchenstraße/ Harleshäuser Straße sowie in den Bereichen der Zu- und Ausfahrten zum/ vom Markt ist sichtbehindernder Bewuchs über 0,80 m auszuschließen. Unter Berücksichtigung des § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen für die Maßnahmen erforderlich, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen zur Art und zum Ort der Begrünung bestimmt. Es werden Abweichungen von den angegebenen Pflanzstandorten ermöglicht, um der künftigen Freiflächengestaltung in den Baugebieten Rechnung tragen zu können. Die Art der Bepflanzung sowie das Pflanzgut wurden ebenfalls festgesetzt. Es wurde die Verwendung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Alternativ ist statt der Bepflanzung der Schallschutzwand mit Klettergehölzen eine Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen zulässig.

Unter Berücksichtigung der tabellarischen Bewertung und der anschließenden Begründung werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbereiches vorgesehen (S. 8 der Begründung). Generell ist bei allen vorgesehenen Anpflanzungen zu den Nachbargrundstücken das Hessische Nachbarrechtsgesetz (§§ 38 ff.) einzuhalten.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Es war nicht das Ziel, exakte Vorgaben von Ausführungsdetails für die Bauherren und Architekten zu treffen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen die Bauherren bzw. die Architekten noch genügend Freiräume haben, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

8.2.1 Bauliche Gestaltung

Für das geplante Gebäude werden zu verwendende Fassadenmaterialien vorgeschrieben. Neben natürlichen Baustoffen können auch Glas, Faizbleche u. ä. Material (vorbewittertes Material zum Ausschluss von Blendwirkungen) Anwendung finden. Das vorhandene Material kann fortgeschrieben werden. Eine analoge Festsetzung wird auch für die Dacheindeckung getroffen. Die zulässige Dachform der Hauptdächer und Dachneigung wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Das vorhandene Gebäude (Edeka-Markt) ist von diesen Festsetzungen nicht betroffen (Bestandsschutz). Die Schallschutzwand in Richtung des Getränkemarktes soll baulich mit dem Getränkemarkt verbunden werden.

8.2.2 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

Die neu zu erstellenden Stellplätze und Erschließungswege werden analog zu den bestehenden Stellplätzen und Erschließungswegen mit einem bituminösen Oberflächenbelag versehen (aus Immissionschutzgründen - zur Dämpfung der Geräuschkulisse).

Infolge der Errichtung des Getränkemarktes fallen ca. 44 der 82 vorhandenen Stellplätze weg. 50 Stellplätze werden wieder neu geschaffen. Die Gestaltung der Stellplätze für die Erweiterung der VK-Fläche erfolgt gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Die Stellplätze werden mit Bäumen überstellt. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Insgesamt werden 29 Bäume gepflanzt.

8.2.3 Einfriedungen

Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird keine ortsfeste Einzäunung vorgesehen. Maßnahmen zur Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen sind entsprechend den getroffenen Vorgaben im Plan auszuführen, um eine hinreichende Eingrünung und Durchgrünung zu erreichen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird jedoch entlang des Haardweges eine Schallschutzwand errichtet.

8.3 Sonstige Festsetzungen

Seit Sommer 2006 existiert der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel. Er sieht vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umzusetzen sind, die Emissionen von Feinstaub zu verringern. Im Wesentlichen wird die Feinstaubbelastung in Kassel durch den Kfz-Verkehr und die Gebäudeheizung verursacht. Deshalb wurde in die textliche Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung (Niedertemperaturkessel) zugelassen werden, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

8.4 Hinweise

8.4.1 Textliche Hinweise

Die Hinweise betreffen Forderungen des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege sowie Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen. Weitere Hinweise betreffen den Schutz der vorhandenen Gehölze im Rahmen der Durchführung der erforderlichen Bauarbeiten sowie die Abstimmung der evtl. erforderlichen Verlegung von Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern. Es wird darauf verwiesen, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes befindet (Auswertung Kriegsluftbilder). Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Bei den zu überbauenden Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich.

Die zeichnerischen Hinweise werden erläutert.

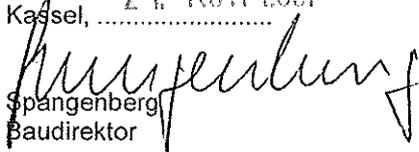
Es wird auf die erstellten immissionsschutzrechtlichen Gutachten im Zusammenhang mit der geplanten Anbaumaßnahme (Neubau) verwiesen, die dem Planungsamt der Stadt Kassel vorliegen:

- Gutachten über die mit dem Neubau eines Getränkemarktes zu erwartenden Lärmimmissionen sowie Gutachten zur Messung der Verkehrs- und Parkgeräusche am vorhandenen Edeka-Markt vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR (Stand 24.01.05 bzw. Stand 18.02.06 - Ingenieurbüro Frank Apfel GbR, 99819 Eisenach-Stockhausen)
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt durch Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand 02.02.06 – Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf)
- Schalltechnische Untersuchung der GSA Limburg GmbH (gutachterliche Stellungnahme vom 11.07.06 – GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg an der Lahn)
- Gutachterliche Stellungnahme - 1. Ergänzung vom 19.10.06 – GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg an der Lahn

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A und der Umweltbericht haben zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A offen gelegen und sind Bestandteil der Genehmigung (Satzungsbeschluss am 05.11.2007).

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

Kassel, 21. Nov. 2007

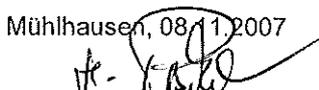

Spangenberg
Baudirektor

Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH
Industriegebiet Pfeiffewiesen
34212 Melsungen
Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH.
Industriegebiet Pfeiffe
Melsungen, 21. Melsungen


Schneeweiß
Geschäftsführer

Architekturbüro
Lothar Göbel
Kettengasse 32
99974 Mühlhausen

Mühlhausen, 08.11.2007


Bearbeiter: H. Pischel
Architektin für Stadtplanung

KASSEL KASSEL-KIRCHDITMOLD

LAND HESSEN

U M W E L T B E R I C H T

zum

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. IV/ 20 A HARLESHÄUSER STRASSE

ERWEITERUNG DES VORHANDENEN EDEKA-MARKTES - NEUBAU EINES GETRÄNKEMARKTES - SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT -

Auftraggeber:

Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH
Industriegebiet PfiEFFewiesen
34212 Melsungen

Bearbeiter:

Planungsbüro Stadt-Land-Umwelt
Heli Pischel
Wanfrieder Landstraße 41
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601/8110002

Am 05.11.07 als Satzung beschlossen
Ausgefertigt: Mühlhausen, November 2007

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A Harleshäuser Straße

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Bauleitplanung.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 29.03.04 gemäß § 12 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war es noch möglich gemäß der Überleitungsvorschriften nach § 244 (2) BauGB die Bauleitplanung nach dem „alten“ BauGB ohne Umweltbericht herzustellen. Die Planung hätte jedoch bis zum 20.07.06 abgeschlossen sein müssen. Das konnte nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan nach dem BauGB vom 24.06.2004 fortgeführt. Der Umweltbericht wurde als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A erstellt.

1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. IV/ 20 A

1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. IV/ 20 A

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes werden unter Pkt. 1, Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt, den vorhandenen Einkaufsmarkt mit derzeit 1590 m² Verkaufsfläche (davon 908 m² im Erdgeschoss und 682 m² im Kellergeschoss) um 700 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt (Neubau) zu erweitern. Die Anforderungen der Bevölkerung an leistungsorientierte Verbrauchermärkte mit guter Sortimentspräsentation sowie an Großzügigkeit in den Kundengängen und Bewegungsflächen sind gewachsen. Mit der Änderung des Pfandrechtes (für Dosen, PET-Flaschen etc.) ergibt sich ein Mehrbedarf an Lagerhaltung im Bereich des Getränkebereichs. Um einer mittel- und langfristigen Standort- sowie Arbeitsplatzsicherung und -erweiterung gerecht zu werden, wird der gesamte Planungsbereich als Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich infolge der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von max. 2300 m². Die bisherige Grundstücksfläche des Edeka-Marktes mit tatsächlich in Anspruch genommenen 5.450,00 m² wird um zwei bebaute Wohngrundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.060,00 m² erweitert. Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt somit 6.510,00 m². Die vorhandenen Wohnhäuser wurden infolge der geplanten baulichen Erweiterung bereits beseitigt. Zum Schutz des vorhandenen Einzelhandels werden Einschränkungen bezüglich der Verkaufsflächen und Sortimente geltend gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange sowie Bürger wurden bereits mehrfach am Bauleitplanverfahren beteiligt (mit der Bauleitplanung Stand Juli 2004, Stand März 2005 und Dez. 2006). Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie berücksichtigt werden sollten, in die vorliegende Planung eingearbeitet. Schwerpunkt der Fortführung der Planung waren Lärminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2 Räumliche Lage des Untersuchungsraumes

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt in der nordwestlichen Ortsrandlage von Kassel, im Ortsteil Kirchdötmold. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des Schnittpunktes der Harleshäuser Straße mit dem Haardtweg. Das Baugebiet wird im Westen durch die Harleshäuser Straße, im Norden durch die Straße „Heckenbreite“, im Osten durch den Haardtweg und im Süden durch die Christbuchenstraße begrenzt.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Außerhalb des Baugebietes, westlich der Harleshäuser Straße, befinden sich eine Tankstelle sowie Wohnbebauung und Gewerbebetriebe.

1.3 Überwiegend ausgeübte Nutzungen in den an den Untersuchungsraum angrenzenden Flächen/ Landschaftsbild/ Altlasten

Der an den Geltungsbereich anschließende Stadtraum ist überwiegend von Wohnbebauung mit 1 - 2-geschossiger Bauweise gekennzeichnet. Die östlich und nördlich an den Planungsbereich anschließenden Wohnbauflächen sind als reine Wohngebiete ausgewiesen. Diese Ausweisung würde einer Neuklassifizierung nach der geltenden BauNVO nicht mehr standhalten. Eine Ausweisung als allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete wäre angebracht. In den Garten- bzw. Vorgartenbereichen der an den ausgewiesenen Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke (Wohnbereiche der Heckenbreite und des Haardtweges) dominieren ortsuntypische Gehölze (überwiegend Koniferen bzw. Ziergehölze). Südlich der Christbuchenstraße befindet sich eine mit Altbäumen überstandene Grünfläche. Auf einer Teilfläche wurde hier eine Trafostation

Standfläche vorgesehen (Eingangsbereich zum Markt). 6 Personalparkplätze werden aus Gründen des Schallschutzes in Richtung des Haardtweges angeordnet (Plätze 71 bis 76).

Die Grünflächen werden weiterhin vorrangig in den Randbereichen des Planungsgebietes zugeordnet. Aus Gründen des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung entlang des Haardtweges wird die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 2,50 m vorgesehen (siehe Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Verweis auf die gutachterliche Stellungnahme vom 11.07.06 sowie deren 1.Ergänzung vom 19.10.06, ausgefertigt durch die GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg an der Lahn).

Die geplanten baulichen Erweiterungen (Getränkemarkt/ Stellplätze) bedingen die Beseitigung von 16 standortgerechten Gehölzen (Bäume/ Heister darunter auch der vierschäftige Starkbaum – Linde - an der Ecke Haardtweg). Die 4-schäftige Linde kann infolge der erforderlich werdenden Zufahrt über den Eckbereich Christbuchenstraße/ Haardtweg sowie der Errichtung der geplanten Schallschutzwand aufgrund ihres Habitus sowie infolge der Beeinträchtigung der Standsicherheit nicht erhalten werden. (Vorrangigkeit der Maßnahmen zur Minderung von Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten gegenüber dem Erhalt eines Starkbaumes). 4 Bäume und 70 m² Schnitthecke bleiben erhalten. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehen die Anpflanzung von 29 standortgerechten, heimischen Bäumen, von 15 Sträuchern und an 7 Feldern des Getränkemarktes sowie 5 Feldern der Schallschutzwände die Anpflanzung von Klettergehölzen vor. Alternativ soll an Stelle der Anpflanzungen von Klettergehölzen an der Schallschutzwand die Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen möglich sein. Die vorgesehenen Grünflächen weisen eine Fläche von insgesamt 836 m² auf. Der Grünflächenanteil wird jedoch infolge der geplanten Anpflanzungen höher liegen.

Flächenübersicht:

GELTUNGSBEREICH	Voreingriff 1 in m² - Eingriff gemäß BPL IV/20	Voreingriff 2 In m² - tatsächlicher Eingriff	Planung in m²	Mehr-/ Minderanteil in m² zum Voreingriff 2
versiegelte Flächen (Gebäudeflächen)	4.556,00	1.670,00	2.345,00	+675,00
versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Schallschutzwand etc.)		3.450,00	3.327,00	-123,00
Versorgungsflächen/ versiegelte Flächen (Elektroversorgung)		2,00	2,00	+/-0,00
Strukturarme Grünanlagen	1.954,00	1.388,00	836,00	-552,00
Bäume/ Heister (überschirmte Fläche)		(200,00)	(210,00)	(+10,00)
Schnitthecke (überschirmte Fläche)		(140,00)	(70,00)	(-70,00)
Einzelsträucher (überschirmte Fläche)		-	(40,00)	(+40,00)
Fassadenbegrünung (überschirmte Fläche)		-	(45,00)	(+45,00)
GESAMTFLÄCHE	6.510,00 m²	6.510,00 m²	6.510,00 m²	
Bäume/ Heister		20 Stück	33 Stück	+13 Stück
Schnitthecke		140 m	70 m	-70,00 m
Einzelsträucher		-	15 Stück	+ 15 Stück
Fassadenbegrünung		-	12 Felder	+ 12 bis 24 Pflanzen

Unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das trifft auf die vorhandenen Versiegelungen zu. Auszugleichen ist die zusätzlich stattfindende Versiegelung von 552,00 m². Infolge der geplanten Anpflanzungen kann dieser Flächenanteil um 95 m² reduziert werden, so dass der auszugleichende Flächenanteil 457 m² beträgt.

Aus städtebaulichen Gründen wünscht die Stadt Kassel, dass die derzeit vorhandene unbefriedigende Gestaltung des Bereiches zur Harleshäuser Straße/ Christbuchenstraße (vorh. Containerstellplatz) aufgehoben wird. Dieser Bereich ist nach § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht ausgleichspflichtig, da die durchgeführten Maßnahmen bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für diesen Bereich zur Fassung der Raumkante die Anpflanzung einer durchgehenden Baumreihe vor. Die Containerstellplätze werden verlagert (2 Glascontainerstandorte im Bereich der Stellplätze zur neuen Zufahrt auf die Christbuchenstraße innerhalb des Geltungsbereiches/ Papiercontainer außerhalb des

Wohnhäuser wurden abgerissen. An Stelle des einen Wohngrundstückes wird der Neubau des Getränkemarktes in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Markt vorgesehen. Das andere Wohngrundstück wird für die Schaffung zusätzlicher Stellplätze benötigt. Es besteht aus städtebaulichen Gründen die Erforderlichkeit der Neugestaltung von Raumkanten in den Bereichen der ehemaligen Wohngebäude. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Gutachten ist die Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich des Haardtweges erforderlich. Mögliche Unverträglichkeiten zu den ausgeübten Nutzungen in den angrenzenden Baugebieten werden infolge der räumlichen Zuordnung von Verkaufs- und Lagerbereichen inklusive Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Schallschutzwände und der Grünflächen vermieden.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen haben neben Gliederungsfunktionen auch ökologische Funktionen (für angepasste Arten). Vorhandene Gehölze sollen weitgehend erhalten bleiben. Die Einfügung in den landschaftlichen und kulturellen Kontext wird durch Angleichung in den Dimensionen des geplanten Baukörpers wie auch in der Maßstäblichkeit der Ausformungen im Einklang mit der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich erzeugt. Die Dimensionierung des geplanten Baukörpers wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung auf ein erforderliches Maß beschränkt. Vorhandene Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen können fortgeschrieben werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit den Medien Gas, Strom, Trinkwasser und Abwasser sowie Telefon erfolgt in Form der Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze bzw. deren Erweiterung. Die entstehende geringfügige Mehrbelastung infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens vom und zum geplanten Getränkemarkt wird in der Regel keine unzumutbaren Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz haben. Der vorhandene Kundenkreis wird sich nur unwesentlich ändern (Verweis auf die erstellten Gutachten gemäß Punkt 8 des Umweltberichtes). Die Zu-/ Ausfahrten sind so angeordnet, dass ein Rückstau auf die Harleshäuser Straße vermieden wird. Die neuen Stellplätze im Bereich des ehemaligen Wohngrundstücks 20/22 zonen näher an die Wohnbebauung am Haardtweg heran. Infolge des Wegfalls des Wohngebäudes wird auch dessen schallschirmende Wirkung aufgehoben, so dass im Bereich des Haardtweges mit einer erhöhten Lärmimmission zu rechnen ist (zusätzliche Immissionen zu den bereits bestehenden Immissionen – Verweis auf das Gutachten des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR zur Beurteilung der Lärmimmissionen infolge des geplanten Bauvorhabens vom 24.01.05 sowie auf die Messung der Verkehrs- und Parkgeräusche am vorhandenen Edeka-Markt, durchgeführt vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR - Stand 18.02.06). Im Ergebnis dieser Gutachtens ist festzustellen, dass während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) keine Immissionen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte im „Reinen Wohngebiet (WR)“ überschreiten. Tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) ist bereits im vorhandenen Zustand eine Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm im WR feststellbar (vor allem in den Wohnbereichen Heckenbreite 5 u. 27, Haardtweg 46). Ohne Berücksichtigung der verkehrsrechtlichen Realisierbarkeit wurde als wirksamste Möglichkeit bezüglich einer Immissionsminderung eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt direkt von der Harleshäuser Straße im Gutachten benannt. Da diese Möglichkeit jedoch generell vom ASV Kassel ausgeschlossen wird, wurden durch Prof. Fischer-Schlemm andere Lösungen der Verkehrsoptimierung untersucht und darauf aufbauend durch die GSA Limburg GmbH Minderungsmaßnahmen errechnet und Lösungen aufgezeigt, die Inhalt der Bauleitplanung wurden.

Die vorhandene, genehmigte Anlieferung (Fleischverarbeitung) über die Heckenbreite wird aus Rücksichtnahme auf die Anwohner weggenommen (Entgegenkommen der Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH/ zusätzliche Umbauarbeiten innerhalb des vorhandenen Marktes erforderlich). Sie wird künftig, wie alle übrigen Andienungen des Marktes, über die erste Zufahrt an der Ecke Christbuchenstraße/ Haardtweg erfolgen. Die rückwärtige Zufahrt von der Heckenbreite zum Markt kann jedoch nicht entfallen, da über diese Zufahrt 1-2mal pro Jahr die Ölanlieferung für den unterirdischen Öltank des Marktes sichergestellt werden muss. Ebenso ist die Zufahrt/ Zugang zur Wartung der hier befindlichen technischen Anlagen (Trafostation des Marktes, Verflüssiger der Kältemaschine etc.) sicherzustellen. Hier befindet sich auch ein Notausgang aus dem Markt. Eine Beeinträchtigung der Anwohner kann somit ausgeschlossen werden kann. Für die Bewohner der Heckenbreite wird sich die Immissionssituation verbessern infolge der schallschirmenden Wirkung des neuen Gebäudes (Getränkemarkt) und des Wegfalls der Stellplätze in diesem Bereich.

Die Träger öffentlicher Belange sowie Bürger wurden bereits mehrfach am Bauleitplanverfahren beteiligt (mit der Bauleitplanung Stand Juli 2004 und Stand März 2005). Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie berücksichtigt werden sollten, in die vorliegende Planung eingearbeitet. In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befindet sich Wohnbebauung. Bei der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung entlang des Haardtweges sowie der Heckenbreite handelt es sich um reine Wohngebiete (WR gemäß BauNVO). Schwerpunkt der Fortführung der Planung waren Lärminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die entsprechende Festsetzung eines, die beiderseitigen Interessen berücksichtigenden, „Zwischenwertes“, hat durch die Genehmigungsbehörde zu erfolgen. Die Umsetzung des „Standes der Lärminderungstechnik“ obliegt dem Anlagenbetreiber.

Im Rahmen dieser gutachtlichen Stellungnahme werden Maßnahmen beschrieben, die als Umsetzung des „Standes der Lärminderungstechnik“ angesehen werden können. Hierzu zählen:

- Herstellung der Fahrwege des Kunden-Parkplatzes mit Bitumenbelag/Asphaltbelag zur Minimierung der Laufgeräusche der Einkaufswagen.
- Verwendung von geräuscharmen Einkaufswagen (Vollgummireifen – Empfehlung – nicht in die Berechnung eingeflossen).
- Herstellung einer Schallschutzwand im Verlauf der Parkplatzgrenze zur benachbarten Wohnbebauung des Haardtweges/Heckenbreite.
- Organisatorische Regelungen zur Optimierung der Verkehrsführung gemäß den verkehrstechnischen Untersuchungen¹⁾.

Im Zusammenwirken dieser Maßnahmen können die zur Zeit durch den Markt hervorgerufenen Geräuschbelastungen der benachbarten Bebauung von 54 dB(A) bis 57 dB(A) um 4 bis 7 dB(A) – je nach dem Umfang der Bauhöhe einer Schallschutzwand und Lage/Höhe der jeweiligen Immissionsaufpunkte – auf $L_r = 49-52$ dB(A) abgemindert werden.

Der Realisierung des Standes der Lärminderungstechnik wird hierdurch Rechnung getragen. Der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes [55 dB(A)] kann hierdurch eingehalten werden. Die Wohnbebauung im Bereich des Haardtweges ist Verkehrsgeräuschen aus dem öffentlichen Straßenraum der Harleshäuser Straße sowie den angrenzenden Straßen Heckenbreite und Christbuchenstraße ausgesetzt. Die Berechnung des Geräuschimmissionsanteiles der Harleshäuser Straße allein betrachtet führt zu einer Verkehrgeräuschbelastung von $L_{Aeq} = 57$ dB(A). Die messtechnische Bestimmung der Gesamtgeräuschbelastung (bestehend aus Verkehrsgeräuschen der Harleshäuser Straße und dem Verkehrsaufkommen Haardt-Weg sowie der auf der Parkfläche/bei Ein- und Ausfahrt zum Kunden-Parkplatz hervorgerufenen Geräuschimmissionen) ergab einen Mittelungspegel über 4 Messstunden von $L_{Aeq} = 59$ dB(A). Ein wesentlicher Teil der Gesamt-Geräuschbelastung wird somit durch den öffentlichen Straßenverkehr hervorgerufen. Die Geräuschimmissionen von der Parkfläche sowie der anteilig zu berücksichtigenden Geräuschimmissionen, die bei der Ein- und Ausfahrt zur Parkfläche entstehen, kommen derzeit etwa in der Größenordnung von 54 – 55 dB(A) als Mittelungspegel zum Liegen.

Eine „Verdeckung“ der Geräusche des Einkaufsmarktes durch „ständig vorherrschende Fremdgeräusche“ im Sinne der TA Lärm ist nicht gegeben. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen auf, dass der geplante Neubau bei isolierter Betrachtung des Getränkemarktes im Rahmen der bauaufsichtlich anzuwendenden Maßstäbe zur Bewertung der „Zusatzbelastung“ genehmigungsfähig ist (d.h. Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für reines Wohngebiet ≥ 6 dB). Für die vorhandene Geräuschbelastungssituation aus dem EDEKA-Neukauf-Markt einschließlich Kunden-Parkplatz beschreibt die gutachtliche Stellungnahme bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen zur Absenkung der Geräuschimmissionsbelastung unterhalb des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet. Die erforderliche Bauhöhe einer Schallschutzwand kann dabei – je nach Festsetzung des „Zwischenwertes“ zur Beurteilung der Geräuschbelastungssituation in der Gemengelage Einkaufsmarkt/Wohnbebauung - abschließend dimensioniert werden. Durch eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von $h = 3$ (in Richtung des Getränkemarktes) bzw. 4 m (in Richtung der Ecke Haardtweg/ Christbuchenstraße) kann der Anteil der Geräuschimmissionen aus dem Kunden-Parkplatz, in Verbindung mit den weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit abgesenkt werden, dass eine Immissionsbelastung in der Größenordnung von ca. 51-52 dB(A) erreicht werden kann. Eine Einhaltung von 50 dB(A) setzt eine deutlich höhere Schallschutzanlage voraus.“

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen auf, dass der geplante Neubau bei isolierter Betrachtung des Getränkemarktes im Rahmen der bauaufsichtlich anzuwendenden Maßstäbe zur Bewertung der „Zusatzbelastung“ genehmigungsfähig ist (Beurteilung nach Gemengelage).

1. Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom 19.10.2006 – ausgehend von einer Reduzierung der Höhe der Schallschutzwand auf 2,50 m;

Die zwischenzeitlichen Erörterungen zum Planungsvorhaben und der in diesem Zusammenhang vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen ergaben, dass unter der Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte die vorgeschlagenen Bauhöhen von 3 m und insbesondere 4 m nicht realisiert werden sollen. Im Zuge der Abwägung der Belange wurde von Seiten der des Stadtplanungsamtes der Stadtverwaltung Kassel eine Bauhöhe von $h = 2,5$ m als „unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch vertretbar“ angesehen.

- Aufgrund der vorgesehenen Bauweise sowie der Lage und Größe des ausgewiesenen Plangebietes wird die künftige geplante Bebauung keinen wesentlichen Einfluss auf die Ortsilhouette ausüben.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.510,00 m². Die vorhandene Bebauung sowie die Freiflächengestaltung sind der vorliegenden Realnutzungskarte zu entnehmen. Die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH stellte den Antrag, den vorhandenen Markt um einen Getränkemarkt zu erweitern. Insgesamt wird eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung (Gebäudeflächen, Stellplätze, Erschließungswege, Schallschutzwände etc.) von 5.674,00 m² stattfinden. Das sind 552,00 m² versiegelte Fläche mehr als im Voreingriff.

Ausgehende Wirkungen von Baumaßnahmen sind u.a.:

Baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen,
- Veränderung der Standortfaktoren durch Abschieben von Oberboden,
- Lagerung von Baumaterial außerhalb der Baustelle,
- Abschwemmung von Schweb- und Schadstoffen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge auf Zufahrtswegen,
- Verlegung der Versorgungskabel,
- betriebsbedingte Anlage von Baubetriebswegen.

Anlagebedingt:

- flächenversiegelnde Maßnahmen infolge der Anlage der Baukörper und Erschließungsstraßen und -wege,
- visuelle Wirkung der Bauwerke,
- Änderung des Mikroklimas,
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser.

Betriebsbedingt:

- Betriebsgeräusche,
- Bewegungsunruhe,
- Luftverwirbelung.

Für die Eingriffsbewertung sind die Beeinträchtigungen maßgebend, die ohne die Bebauung nicht entstehen würden. Die Ermittlung geeigneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erfolgte zweckmäßigerweise bereits zusammen mit der Bestandsaufnahme. Die Flächen müssen aufwertungsbedürftig und sollen rechtlich verfügbar sein.

Für die rechnerische Ermittlung des Voreingriffszustandes wurde die derzeit genehmigte Nutzung zugrunde gelegt (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

6.1 Schutzgut Boden

6.1.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Unter lehmigen Terrassenschottern sind Schichtgesteine des Mittleren Buntsandsteines (Sandstein, Schluff-/ Tonstein) zu erwarten. Diese Abfolgen werden von Verwitterungsmaterialien der anstehenden Gesteine überlagert. Die Baugrundverhältnisse sind als normal für dieses Gebiet zu bezeichnen.

Rohstoffsicherungsinteressen, sachgeschützte Geotope sowie geologisch bedingte Schutz- oder Vorbehaltsgebiete sind im Bereich der Planungsflächen nicht vorhanden.

Die ursprünglich vorhandene Bodenzusammensetzung ist im ausgewiesenen Geltungsbereich kaum noch vorzufinden. Infolge der vorhandenen Bebauung und Nutzung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wurde die natürliche Bodenentwicklung bereits erheblich unterbrochen. Von einer besonderen Wertigkeit des Bodens kann innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen BPLs nur noch in den vorhandenen Grünflächen ausgegangen werden.

Infolge der fortschreitenden Bebauung entlang des vorhandenen Straßennetzes wurde die natürliche Bodenentwicklung bereits unterbrochen.

6.1.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Alle Böden besitzen, unabhängig von ihrer Art und Ausbildung, wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Folgende Hauptfunktionen der Böden lassen sich zusammenfassen:

- Regelfunktion (Filterung, Pufferung und Wasserretention und die damit zusammenhängenden Stoff- und Energieflüsse),
- Produktionsfunktion (Standort für die Land- und Forstwirtschaft),
- Lebensraumfunktion.

Luftfeuchtigkeit aufgrund der Versiegelung generell niedriger. Die Temperaturen sind innerhalb des Baugebietes durch die wärmespeichernden und windbremsenden Baukörper tendenziell höher als im Freiland. Infolge der vorhandenen Nutzung des Baugebietes hat der Bereich keine Bedeutung für die Klima- und Lufthygiene. In der Regel ist das Stadtgebiet als Klimasanierungsgebiet mit Belüftungsdefizit einzustufen. Unter Berücksichtigung der Klimadynamik sind meist nur lokale Nachverdichtungen möglich. Seit Sommer 2006 existiert der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel. Er sieht vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umzusetzen sind, die Emissionen von Feinstaub zu verringern. Im Wesentlichen wird die Feinstaubbelastung in Kassel durch den Kfz-Verkehr und die Gebäudeheizung verursacht.

6.2.3 Bestehende Vorbelastungen

Die bisherige Nutzung im ausgewiesenen Plangebiet bewirkt eine mittlere bis hohe Belastung des Klimas. Die Vorbelastung des Klimas besteht im Wesentlichen aus der hohen Wärmestrahlung infolge der vorhandenen, großflächig zusammenhängenden Oberflächenversiegelungen sowie in der Vorbelastung der Lufthygiene durch Schadgase und Stäube aus dem Gebiet selbst sowie aus den angrenzenden Bereichen.

Der Geltungsbereich weist eine vorhandene Oberflächenversiegelung von insgesamt 5.122,00 m² auf (79 % der Gesamtfläche). Infolge der hohen Oberflächenversiegelung ist mit einer höheren Temperatur, einer geringeren Luftfeuchtigkeit und einer höheren Schadstoffbelastung (infolge des Verkehrsaufkommens) innerhalb des Gebietes zu rechnen. Lediglich die bepflanzten Grünflächen könnten das Mikroklima günstig beeinflussen. Infolge des bestehenden hohen Versiegelungsgrades (Reduzierung der Luftfeuchtigkeit, Erhöhung der Temperatur durch Wärmeabstrahlung etc.) sowie durch das Einwirken von Emissionen aus dem Verkehrs- und Bauflächenflächen auf die Schutzgüter der Natur und auf die Menschen, Tiere sowie Sachgüter ist von einer mittleren bis hohen Vorbelastung des Klimas auszugehen. Bei austauscharmen Wetterlagen ist hier zu rechnen mit:

- Wärmebelastung, Schwüle und hohen Sommertemperaturen
- erhöhten Immissionswerten.

6.2.4 Prognose bei Durchführung und ohne Durchführung des Vorhabens

Die Schadstoffbelastung des Gebietes nimmt durch zusätzlichen Verkehr vom/ zum Gelände und innerhalb des Geländes nur geringfügig zu, da sich der Kundenstamm des Marktes im Wesentlichen nicht verändern wird.

Die geplante Bebauung verursacht eine geringfügige Beeinträchtigung des Temperatursausgleichs. Infolge der Mehrversiegelung von 552,00 m² (nur lokale Nachverdichtung) gegenüber dem Voreingriffszustand wird nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung der Lufthygiene und des Temperatursausgleichs zu erwarten sein. Die entstehende geringfügige Mehrbelastung infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens vom und zum Einkaufsmarkt wird durch die geplanten Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung keine unzumutbaren Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz haben. Die vorhandenen Zu-/ Ausfahrten sind so angeordnet, dass ein Rückstau auf die Harleshäuser Straße vermieden wird. Die zusätzlichen Zu-/ Ausfahrten von der bzw. auf die Christbuchenstraße dienen zur Streuung des Kundenverkehrs und zur Reduzierung der bestehenden Lärmimmissionen (besonders im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang des Haardtweges). Zusätzliche Geräuschimmissionen infolge des geplanten Neubaus eines Getränkemarktes sind bei isolierter Betrachtung vernachlässigbar gering.

Die neuen Stellplätze im Bereich des ehemaligen Wohngrundstücks 20/22 zonen näher an die Wohnbebauung am Haardtweg heran. Infolge des Wegfalls des Wohngebäudes wird auch dessen schalldämmende Wirkung aufgehoben, so dass im Bereich des Haardtweges mit einer leicht erhöhten Geräuschimmission zu rechnen ist (zusätzliche Immissionen zu den bereits bestehenden Immissionen – Verweis auf das Gutachten zur Beurteilung der Lärmimmissionen zum geplanten Bauvorhaben - Stand: 24.01.05). Die Versiegelung von weiteren 552 m² Fläche im Plangebiet wird eine geringe zusätzliche Änderung des Lokalklimas gegenüber dem Voreingriffszustand verursachen. Die geplante Bebauung mit einem Getränkemarkt sowie die Errichtung der Schallschutzwände führen infolge der Bauhöhen zu keiner Beeinträchtigung von offenzuhaltenden Ventilationsbahnen. Infolge der geplanten Bebauung, deren Höhe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie ist nicht mit einer Veränderung des Windfeldes zu rechnen. Eine Verminderung nachteiliger Auswirkungen der geplanten Versiegelungen auf das Siedlungsklima kann durch Reduzierung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß sowie durch Zuordnung von Grünflächen und Anpflanzungen (Reduzierung der Oberflächenstrahlung durch Übergrünung von großflächigen Stellplatz- und Lagerflächen) erreicht werden. Es können mindestens 836 m² Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen klimatische Funktionen wahrnehmen (Frischlufferneuerung, Kaltluftproduktion, Filterfunktion etc.). Je geringer der versiegelte Flächenanteil im Plangebiet wird, desto positiver wird sich der vermehrte Grünflächenanteil auf die Klimafunktionen auswirken. Tendenziell wird sich die Wärmeproduktion im Plangebiet durch

6.3.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich sind empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen (durch menschliche Nutzungen bedingte Schadstoffeinträge - Verkehr, Siedlungsimmissionen etc.). Die im Untersuchungsgebiet vorhandene Gesteinsfolge verfügt über an Adsorptions- und Kapillarkräfte gebundene Haftwasser und kann deshalb Grundwasser neu bilden.

6.3.3 Bestehende Vorbelastungen

Es besteht eine Vorbelastung der Grundwasserneubildung durch die vorhandene kompakte Oberflächenversiegelung im Plangebiet selbst sowie infolge der vorhandenen Versiegelungen in den angrenzenden Baugebieten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Oberflächenversiegelungen von insgesamt 5122 m² (79 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) und der geringen Grünflächenanteile von 1388 m² muss von einer hohen Vorbelastung ausgegangen werden. Das Retentionsvermögen ist eingeschränkt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

6.3.4 Prognose bei Durchführung und ohne Durchführung des Vorhabens

Die Bebauung des Plangebietes wird zu einer weiteren zusammenhängenden Versiegelung des Bodens führen und so die Versickerung des Niederschlagswassers vermindern - analog zur Vorbelastung - (erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser). Es wird eine geringe bis mittlere zusätzliche Beeinträchtigung infolge der zusätzlichen Versiegelung von 552,00 m² stattfinden. Insgesamt kann unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen von einer geringen bis mittleren zusätzlichen Beeinträchtigung des Grundwassers ausgegangen werden.

Bei Nichtrealisierung der geplanten Bauvorhaben ist auch weiterhin von einer hohen Vorbelastung des Grundwassers infolge der vorhandenen Versiegelungen und Schadstoffeinträge auszugehen. Die für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Fläche wird um 552 m² größer sein als bei Realisierung des geplanten Vorhabens. Die gleiche Aussage gilt auch für das Retentionsvermögen.

6.3.5 Ausgleichende und eingriffsmindernde Maßnahmen

Die Bodenversiegelung innerhalb des Baugebietes sollte so gering wie möglich gehalten werden. Je geringer der versiegelte Flächenanteil im Plangebiet wird, desto positiver wird sich das auf das Schutzgut Wasser auswirken (Erhöhung des Anteils an versickerungsfähiger Bodenfläche).

Die Dimensionierung der Erschließungswege, Umschlag- sowie Standflächen ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Infolge der Erhöhung der Oberflächenversiegelung um 552,00 m² wird der Gewässerhaushalt nur geringfügig bis mittel beeinträchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dem vorhandenen Kanal zuzuführen. Die zusammenhängenden Grünflächen sind in der Lage, Niederschlagswasser aufzunehmen und dosiert in die Bodenflächen abzugeben. Durch Zwischenzonen von Grünflächen in den Stellplatzflächen, die z.Z. komplett versiegelt sind, wird die Aufnahmefähigkeit der Bodenflächen von Niederschlagswasser in diesen Bereichen verbessert (Bereiche, die gemäß § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht ausgleichspflichtig sind).

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung) sowie vorhandene Gehölze wirken sich weitgehend positiv auf die Versickerung von Regenwasser (dosierte Abgabe von anfallendem Niederschlagswasser in die Böden) und auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

6.4 Arten- und Biotopschutz

6.4.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Schutzbedürftige Biotope, Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht innerhalb des Planungsbereiches bzw. dessen näherer Umgebung. Infolge der gering strukturierten Landschaft im Geltungsbereich ist insgesamt eine vergleichsweise geringe Lebensraumeignung für die Tierwelt vorhanden. Hinzu kommen die zerscheidenden Wirkungen der Straßen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 6.510,00 m², welche im Wesentlichen durch eine Gesamtversiegelung von 5.122,00 m² gekennzeichnet ist (hoher Grad an Oberflächenversiegelung). Lediglich 1.388,00 m² stellen sich als Grünflächen dar (isolierte Einzelflächen - siehe Realnutzungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A). Die vorhandene Eingrünung der bebauten Flächen beschränkt sich hauptsächlich auf deren Randbereiche. Während das vorhandene Sondergebiet überwiegend mit einer einreihigen Schnitthecke gefasst wurde und nur punktuell Großgrün (Weide, Elsbeere, Mehlbeere, Lärche, Linde) aufweist, befindet sich im Randbereich des ehemaligen Wohngrundstückes 20/22 eine Baum-/Heister-/Strauchhecke aus Birken, Liguster, Haselnuss und Koniferengehölzen. Ein vierschäftiger Starkbaum (Linde) dominiert im Eckbereich Haardtweg/ Christbuchenstraße.

bzw. als Grünflächen anzulegen, um einen maximalen Beitrag zum Naturschutz und zur Landschaftspflege zu leisten. Die Fassung des Geltungsbereiches des Sondergebietes mit einer Baumreihe setzt einen optischen „Grün“-Akzent zu den angrenzenden stark versiegelten Flächen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches. Die Gesamtheit der zu pflanzenden und vorhandenen Gehölze dient der Gliederung des Baugebietes und des Stadtraumes. Berücksichtigung fand die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel für die neu zu errichtenden Stellplätze, die u. a. die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums je angefangene 6 Stellplätze vorsieht. Bei den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen. Die festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Staubfilterung, Reduktion der Aufheizung etc. bei. Die anzulegenden Grünflächen und Gehölze sind entsprechend der zu treffenden Festsetzungen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der nichtauszugleichenden Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Insgesamt können die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe innerhalb des Plangebietes reduzieren.

6.5 Schutzgut Landschaft, Mensch, Erholung, Kultur- und Sachgüter

6.5.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt in der nordwestlichen Ortsrandlage von Kassel, im Ortsteil Kirchditmold. Der Baubereich befindet sich im Bereich des Schnittpunktes der Harleshäuser Straße mit dem Haardtweg. Das Baugebiet wird im Westen durch die Harleshäuser Straße, im Norden durch die Straße „Heckenbreite“ im Osten durch den Haardtweg und im Süden durch die Christbuchenstraße begrenzt. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Außerhalb des Baugebietes, westlich der Harleshäuser Straße, befindet sich eine Tankstelle sowie angrenzende Wohnbebauung. Bei der Harleshäuser Straße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsachse mit entsprechenden Immissionen.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände fällt leicht nach Osten ab. Im Rahmen der vorhandenen Bebauung und Nutzung (Markt inkl. Stellplätze und Grünflächen) wurde das Gelände entsprechend den Bedürfnissen einer praktischen Erschließung angepasst. Im ausgewiesenen Geltungsbereich befanden sich zwei Wohngrundstücke, die mit je einem Wohnhaus bebaut waren. Es handelt sich hierbei um die ehemaligen Grundstücke 20/20 und 20/22. Im Rahmen der Beseitigung der Gebäude wurden die Flurstücke zu einem gemeinsamen Flurstück 20/38 zusammengefasst (gemäß der aktuellen Flurkarte vom 21.09.05). Die ursprünglich vorhandene Nutzung ist die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffe in die Schutzgüter. Sie ist der Realnutzungskarte zu entnehmen. Die ursprünglich vorhandene Zufahrt zum Markt über die Harleshäuser Straße wurde infolge des Ausbaus der Harleshäuser Straße in den Haardtweg umverlegt. Diese Zufahrt und die hier angelegten Stellplätze haben seit vielen Jahren Bestandsschutz. Eine Rückverlegung der Anbindung des Marktes an die Harleshäuser Straße wird generell vom ASV Kassel und der Stadt Kassel aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen, da im Verkehrsraum der Harleshäuser Straße verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung umgesetzt wurden (Zuordnung einer Busspur und eines Radweges). Der vorhandene Markt ist ein fester Bestandteil der Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteil Kirchditmold. Insgesamt liegt im Planungsbereich eine hohe Oberflächenversiegelung vor (5.122,00 m²). Es liegt infolge der vorhandenen Immissionen im Plangebiet selbst sowie außerhalb des Plangebietes entlang der Harleshäuser Straße (überwiegend Lärm, Stäube und Gerüche) bereits eine starke Vorbelastung der Wohnbereiche entlang des Haardtweges sowie der Heckenbreite vor.

Die Grünflächen und Gehölze innerhalb des Planungsraumes befinden sich überwiegend in den Randbereichen. Neben den gestalterischen Defiziten (ungenügend gefasste Raumkanten vor allem entlang der Harleshäuser Straße), den mangelnden kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen und den eingeschränkten Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten für die ortsbezogene Naherholung weist das Plangebiet nur stark eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die Pflanzen- und Tierwelt auf.

Aufgrund der vorhandenen sowie künftigen Nutzung eignet sich das Plangebiet nicht für die Naherholung. Die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Kirchditmold ist straßenorientiert und überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Die Wohngrundstücke sind gekennzeichnet durch eine mittlere Baudichte. Die aufgezeigte baulich-räumliche Struktur ist in den angrenzenden Bauflächen vorherrschend und weist lediglich bezüglich der Ausrichtung der Bebauung zu den Erschließungsstraßen Differenzen auf. Die vorhandenen Grundstücksaufteilungen gewährleisten die Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht innerhalb sowie im unmittelbaren Planungsbereich vorhanden.

6.5.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Das Baugebiet ist bereits durch den Einzelhandel geprägt. Eine Erweiterung am vorhandenen Standort ist städtebaulich vertretbarer gegenüber einem Neubau auf relativ unberührten Flächen.

ausgeübten Nutzungen in den angrenzenden Baugebieten werden infolge der räumlichen Zuordnung von Verkaufs- und Lagerbereichen inklusive der Anordnung der Stellplätze, Zufahrten, Schallschutzwänden und Grünflächen vermieden.

Die zwischenzeitlichen Erörterungen zum Planungsvorhaben und der in diesem Zusammenhang vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen ergaben, dass unter der Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte die vorgeschlagenen Bauhöhen von 3 m und insbesondere 4 m nicht realisiert werden sollen. Im Zuge der Abwägung der Belange wurde von Seiten der des Stadtplanungsamtes der Stadtverwaltung Kassel eine Bauhöhe von $h = 2,5$ m als „unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch machbar“ angesehen. Die vergleichende Darstellung gemäß der 1. Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Oktober 2006 zeigt, dass die durch die Absenkung der Schallschutzwand von ursprünglich 3,00 m auf 2,50 m im nördlichen Bereich und von ursprünglich 4,00 m auf 2,50 m im südlichen Bereich, resultierende Pegelveränderung am Gebäude Haardtweg/Heckenbreite Nr. 27 ca. + 0,5 dB(A), beträgt. Pegelveränderungen in dieser Größenordnung sind subjektiv nicht nachvollziehbar und stellen ausschließlich eine Rechengröße dar. Eine "Verbesserung/Verschlechterung" einer Immissionssituation tritt hierdurch nicht ein. Die verbleibende Geräuschbelastung aus dem Kundenparkplatz des um einen Getränkemarkt erweiterten Neumarktes unterschreitet auch bei dieser Planungsvariante den Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes um > 3 dB(A). Für das Gebäude Haardtweg Nr. 46 ergeben sich infolge der Reduzierung der Höhen der Schallschutzwände gegenüber dem Vorschlag der gutachtlichen Stellungnahme vom Juli 06 auf nunmehr 2,5 m Pegelveränderungen von + 1,7 bis + 2,0 dB. Gemäß dem der gutachtlichen Stellungnahme beigegebenen Bewertungsschema (Verweis auf Seite 24 der gutachterlichen Stellungnahme vom Juli 06) zur subjektiven Wahrnehmung von Pegelveränderungen von Verkehrsgeräuschen liegt eine Veränderung von 2 dB an der Untergrenze der Bewertung "gerade wahrnehmbar, kleine Veränderung". Auch an diesem Gebäude wird der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes, um > 2 dB im Obergeschoss und ≥ 5 dB im Untergeschoss, unterschritten. Für das Gebäude Nr. 77 (Haardtweg)/ Flurstück 1795/286, ergeben sich aus der Reduzierung der Höhe der Schallschutzanlage Veränderungen in der Größenordnung von 0,3 dB. Unter Bezugnahme auf die vorherigen Ausführungen sind diese Pegelveränderungen nicht weiter beurteilungsrelevant. Die Geräuschbelastung aus dem Kundenparkplatz an diesem Gebäude kommt in der Größenordnung des Anforderungswertes für ein reines Wohngebiet zum Liegen. Durch die Berücksichtigung der Anforderung der Stadtplanung an die maximale Höhe einer Schallschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und dem Haardtweg auf $H = 2,50$ m, ergeben sich, mit Ausnahme für das Gebäude Haardtweg Nr. 46, keine beurteilungsrelevanten Abänderungen der Geräuschbelastungssituation. Für die Immissionsaufpunkte IP 5 (Heckenbreite 27 – Flurstück 267/34) und IP 7 (Haardtweg 77 – Flurstück 1795/286) resultieren hieraus Pegelveränderungen in der Größenordnung von ca. $+ \leq 0,5$ dB(A).

In allen Fällen werden die Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten und unterschritten. Für eine Bewertung der Geräuschimmissionen des Gesamtbetriebes (Bestand und Planung) auf der Grundlage einer "Gemengelage" führen die Abänderungen in der Bauhöhe der Schallschutzanlage zu keiner Veränderung dieses Beurteilungsmaßstabes. Die verbleibenden Geräuschbelastungen unterschreiten den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet weiterhin um ≥ 2 bis 5 dB(A).

Bei Nichtrealisierung der geplanten Bauvorhaben ist auch weiterhin von einer hohen Vorbelastung auszugehen. Die auf messtechnische Untersuchungen gestützten schalltechnischen Berechnungen haben zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für reines Wohngebiet –tags 50 dB(A)- durch den bestehenden Neukauf-Markt nicht eingehalten wird (Überschreitung von 6,2 bis 9,5 dB). Es würde bei der hohen Vorbelastung der angrenzenden Wohnbereiche bleiben. Es kann lediglich gefordert werden, dass der Stand der Lärminderungstechnik durch den Anlagenbetreiber eingehalten wird. Daran wird sich der Anlagenbetreiber halten. Die fehlenden bzw. unzureichend gestalteten Raumkanten im Bereich der Harleshäuser Straße sowie der Christbuchenstraße würden bleiben.

6.5.5 Ausgleichende und eingriffsmindernde Maßnahmen

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen haben neben Gliederungsfunktionen auch ökologische Funktionen (für angepasste Arten). Vorhandene Gehölze sollen weitgehend erhalten bleiben. Die vorgesehenen Anpflanzungen standortgerechter Gehölze (29 Bäume, 15 Einzelsträucher, Fassadenbegrünung an 7 Feldern des Getränkemarktes sowie 5 Feldern der Schallschutzwände) sowie der Erhalt von 4 Bäumen und 70 m² Schnitthecke erweisen sich als eingriffsmindernd. Das Erscheinungsbild eines Siedlungsgebietes wird stark geprägt durch die Gestaltungsqualität der Straßen, Plätze, Freiräume, Grundstückszuschnitte, Dichte der Bebauung, Gartengestaltung und Architektur. So vielfältig das Zusammentreffen dieser Merkmale ist, so groß ist auch die Bandbreite möglicher Siedlungsbilder. Die Umgrenzung des Baugebietes mit einer Baumreihe dient der optischen

Ecke Christbuchenstraße/ Haardtweg erfolgen. Die rückwärtige Zufahrt von der Heckenbreite zum Markt kann jedoch nicht entfallen, da über diese Zufahrt 1-2mal pro Jahr die Ölanlieferung für den unterirdischen Öltank des Marktes sichergestellt werden muss. Ebenso ist die Zufahrt/ Zugang zur Wartung der hier befindlichen technischen Anlagen (Trafostation des Marktes, Verflüssiger der Kältemaschine etc.) sicherzustellen. Hier befindet sich auch ein Notausgang aus dem Markt. Eine Beeinträchtigung der Anwohner kann somit ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird die Nachtandienung in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr generell ausgeschlossen.

7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Es gilt in erster Linie, Abfälle zu vermeiden und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen. Beide Verwertungsarten sind gleichrangig. Vorrang hat die im Einzelfall umweltverträglichere Lösung. Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, Abfälle so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 10 Abs. 4).

8 Methodik

Zur Verfügung stehende Fachinformationen:

- Regionalplan Nordhessen
- Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Planungsraum Kassel
- Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange sowie Bürger zur Planung
- Gutachten über die mit dem Neubau eines Getränkemarktes zu erwartenden Lärmimmissionen sowie Gutachten zur Messung der Verkehrs- und Parkgeräusche am vorhandenen Edeka-Markt vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR (Stand 24.01.05 bzw. Stand 18.02.06 - Ingenieurbüro Frank Apfel GbR, 99819 Eisenach-Stockhausen)
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt durch Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand 02.02.06 – Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf)
- Schalltechnische Untersuchung der GSA Limburg GmbH (gutachterliche Stellungnahme vom 11.07.06 – GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg an der Lahn)
- Gutachterliche Stellungnahme - 1. Ergänzung vom 19.10.06 – GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg an der Lahn

Die Träger öffentlicher Belange sowie Bürger wurden mehrfach an der Bauleitplanung beteiligt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die berücksichtigt werden sollten, wurden in den Bebauungsplan, Stand November 2006, eingearbeitet.

9 Monitoring

Die Stadt Kassel wird gemäß § 4c BauGB unter Nutzung des Umweltberichtes die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung entstehen können.

- ordnungsgemäße Abfallentsorgung
- Einhaltung der Lärminderungsmaßnahmen gemäß dem immissionsschutzrechtlichen Gutachten innerhalb des Plangebietes (Optimierung der Verkehrsführung, Herstellung Schallschutzwand, Umsetzung des Standes der Lärminderungstechnik durch den Anlagenbetreiber)
- Ausführung der Pflanzmaßnahmen

10 Zusammenfassung

Die vorgesehene Bebauung des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterschiedlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen. Die Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu mindern, auszugleichen und zeitgleich zu ersetzen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt in den Plangebieten:

- bei hoher Vorbelastung der Böden mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenqualität,
- bei mittlerer bis hoher Vorbelastung des Klimas mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Klimaausgleichs,
- bei hohen Vorbelastung des Wasserhaushaltes mit einer geringen bis mittleren zusätzlichen Beeinträchtigung für den Wasserhaushalt,
- bei hohen Vorbelastung des Arten- und Biotopschutzes mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung für den Arten- und Biotopschutz,
- bei hoher Vorbelastung der Erholungseignung mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Erholungseignung,

- o Im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist die Realisierung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Festsetzungen festzuschreiben.

Der Umweltbericht und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A haben zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A offengelegen und sind Bestandteil der Genehmigung. Der Bebauungsplan wurde am 05.11.2007 als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

Kassel, 21. Nov. 2007


Spangenberg
Baudirektor

Planungsbüro Stadt-Land-Umwelt
Wanfrieder Landstraße 41
99974 Mühlhausen

Mühlhausen, 08.11.07


H. Fischer
Architektin für Stadtplanung

Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH
Industriegebiet PfiEFFwiesen
34212 Melsungen

12. Nov. 2007

Melsungen,
Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH.
Industrieblände PfiEFFe
34212 Melsungen
Schneeweiß
Geschäftsführer

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/20A „Harleshäuser Straße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

1. Anlass der Planung

Die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt, den vorhandenen Einkaufsmarkt mit derzeit 1590 m² Verkaufsfläche (davon 908 m² im Erdgeschoss und 682 m² im Kellergeschoss) um 700 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt (Neubau) zu erweitern. Die Anforderungen der Bevölkerung an leistungsorientierte Verbrauchermärkte mit guter Sortimentspräsentation sowie an Großzügigkeit in den Kundengängen und Bewegungsflächen sind gewachsen. Mit der Änderung des Pfandrechtes (für Dosen, PET-Flaschen etc.) ergibt sich ein Mehrbedarf an Lagerhaltung im Bereich des Getränkebereichs. Um einer mittel- und langfristigen Standort- sowie Arbeitsplatzsicherung gerecht zu werden, wird der gesamte Planungsbereich als Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung soll dazu beitragen, die Versorgung des angrenzenden Siedlungsgebietes zu verbessern und die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern sowie neue zu schaffen.

1.1 Bestandsanalyse

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan IV/ 20 definiert einen Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet „Läden“. Bei dem übrigen Bereich handelt es sich um die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, welches mit zwei Wohnhäusern bebaut war. Zwischenzeitlich wurden die beiden Wohngrundstücke vom Eigentümer des Einkaufsmarktes erworben und im Rahmen der Bauvorbereitung mit Genehmigung der Stadt Kassel beseitigt. Die Eigentümer der Wohngrundstücke hatten bereits in den vergangenen Jahren Grundstücksflächen an den Markteigentümer veräußert, auf denen Stellplätze für den Einkaufsmarkt sowie die neue Zufahrt zum Markt angelegt wurden. Die neue Zufahrt über den Haardtweg wurde infolge des Ausbaus der Harleshäuser Straße erforderlich. Diese neue Zufahrt hat seit vielen Jahren Bestandsschutz. Eine Rückverlegung der Anbindung des Marktes an die Harleshäuser Straße wird generell vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen - ASV Kassel aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der vorhandene Markt weist bereits vor der geplanten Erweiterung eine Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf. Eine Anpassung der bestehenden Planung an die tatsächlichen Verhältnisse war abzusehen. Es ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung an die Realnutzung vorgesehen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. IV/ 20 der Stadt Kassel vom 07.03.1973 weist nur einen Teil der zur Erweiterung benötigten Grundstücksflächen als Sondergebiet „Läden“ aus, die übrige Fläche war als reines Wohngebiet definiert. Die derzeitige Nutzung, sowie die, in den vergangenen Jahren genehmigten Änderungen (Änderung der Zufahrt zum Markt, Anlagen neuer Stellplätze im Bereich des angrenzenden reinen Wohngebietes), entsprechen bereits jetzt nicht mehr diesen Definitionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/ 20 waren daher aufzuheben und die Realnutzung unter Beachtung der vorgesehenen Markterweiterung zu berücksichtigen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Hessenring Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt, den vorhandenen Einkaufsmarkt mit derzeit 1590 m² Verkaufsfläche (davon 908 m² im Erdgeschoss und 682 m² im Kellergeschoss) um 700 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt (Neubau) zu erweitern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/ 20 der Stadt Kassel vom 07.03.1973 werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben. Die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches nach § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ ergibt sich infolge der vorhandenen Situation sowie aus der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche und deren Nutzung.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Zweckverbandes Raum Kassel sowie des RP Kassel, Dez. 31.2 Regionalplanung, Siedlungswesen, vom 06.07.05 wurde festgesetzt, dass die zulässige Verkaufsflächengröße von insgesamt 2300 m² nicht überschritten werden darf. Es ist der Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1000 m², die für Lebensmittel nicht mehr als 1600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen. Dabei ist die Gesamtverkaufsfläche mit 2300 m² als Kappungsgrenze zu beachten.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 29.03.04 gemäß § 12 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 99 vom 28.04.2004 in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 14.05.2004 durch Aushang im Amt Stadtplanung und Bauaufsicht statt. In der Zeit während des Aushangs kamen einige Anlieger, die die Anlieferung des Marktes mit Frischwaren über die Straße Heckenbreite kritisierten. Ein Bürger regte an, den zu- und abfließenden Verkehr zum Parkplatz über die Christbuchenstraße abzuwickeln.

Nach der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange im Juli / August 2004 wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Der Ortsbeirat Kirchditmold hat der Vorlage in seiner Sitzung am 23.03.2005 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission stimmte dem Bebauungsplanentwurf am 12.04.2005, der Magistrat am 25.04.2005 und die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2005 zu. Zu diesem Zeitpunkt war es noch möglich gemäß der Überleitungsvorschriften nach § 244 (2) BauGB die Bauleitplanung nach dem „alten“ BauGB ohne Umweltbericht herzustellen. Die Planung hätte jedoch bis zum 20.07.06 abgeschlossen sein müssen. Das konnte nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan nach dem BauGB vom 24.06.2004 fortgeführt. Der Umweltbericht wurde als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 20 A erstellt.

Nach Bekanntgabe in der HNA Nr. 125 vom 02.06.2005 hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.06.2005 bis einschließlich 15.07.2005 öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie berücksichtigt werden sollten, in die vorliegende Planung eingearbeitet. Schwerpunkt der Fortführung der Planung waren Lärminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Schutz der Wohnfunktionen in den angrenzenden Wohngebieten, weshalb mehrere Gutachten erstellt wurden, deren Ergebnisse in die Planung einfließen.

Die Einarbeitung der Änderungen führte zur zweiten Offenlage, die nach Bekanntmachung in der HNA Nr. 40 vom 16.02.2007 in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 27.03.2007 stattfand.

Zu dem vorliegenden Entwurf sind Anregungen eingegangen, deren Behandlung lediglich zu Ergänzungen, nicht zur Änderung der Planung geführt hat.

3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht kommt zu der Aussage, dass die vorgesehene Bebauung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterschiedlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen wird. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt in den Plangebieten:

- bei hoher Vorbelastung der Böden mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenqualität,
- bei mittlerer bis hoher Vorbelastung des Klimas mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Klimaausgleichs,
- bei hoher Vorbelastung des Wasserhaushaltes mit einer geringen bis mittleren zusätzlichen Beeinträchtigung für den Wasserhaushalt,
- bei hoher Vorbelastung des Arten- und Biotopschutzes mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung für den Arten- und Biotopschutz,
- bei hoher Vorbelastung der Erholungseignung mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Erholungseignung,
- bei hoher Vorbelastung des Landschaftsbildes mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- mit keiner Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter,
- bei mittlerer bis hoher Vorbelastung der Wohnfunktionen mit einer Verringerung bestehender Beeinträchtigung der Wohnfunktionen zu rechnen.

Die geplante bauliche Erweiterung im ausgewiesenen Planungsbereich ist vertretbar, wenn die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden. Die Ausgleichsplanung umfasst alle Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffes:

- Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des gewachsenen Bodens wird nach baubedingter Verdichtung wieder hergestellt. Es werden Voraussetzungen in den nichtüberbaubaren Flächen für einen ausgeprägten Vegetationsbestand geschaffen.
- Der wiederverwendungsfähige Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen, um ihn in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Er wird bei der Anlage der Vegetationsfläche wieder eingebaut.
- Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden der Belebung des Raumgefüges und der Verbesserung des Mikroklimas dienen und können Schutz und Nistmöglichkeit für angepasste Arten der Fauna schaffen.
- Es werden zusätzlich in die bereits bestehenden vollversiegelten Stellplatzflächen in Richtung der Harleshäuser Straße bepflanzte Grünflächen eingeordnet. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes bei.
- Die geplanten Neupflanzungen (Neupflanzung von 29 Bäumen, 15 Einzelsträuchern, Fassadenbegrünung an 7 Feldern des Getränkemarktes und 5 Feldern der Schallschutzwände) dienen ebenfalls der Um- und Durchgrünung des geplanten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Fortschreibung der vorhandenen Anpflanzungen. 4 Bäume sowie 70 m² Schnitthecke bleiben erhalten. Alternativ ist statt der Bepflanzung der Schallschutzwand mit Klettergehölzen eine Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen zulässig.
- Als Lärminderungsmaßnahme wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m vorgesehen.
- Weniger frequentierte Stellplätze – Personalparkplätze - werden zur Immissionsminderung den näher gelegenen Wohnbereichen zugeordnet.
- Es wird die Nachtandienung in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr generell ausgeschlossen.

- Die vorhandene Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird sich infolge der geplanten baulichen Erweiterungen nur geringfügig erhöhen (um 552,00 m²). Infolge der geplanten Anpflanzungen kann dieser Flächenanteil um 95 m² reduziert werden, so dass der auszugleichende Flächenanteil 457 m² beträgt.
- Aus städtebaulichen Gründen wird die derzeitig vorhandene unbefriedigende Gestaltung des Bereiches zur Harleshäuser Straße/ Christbuchenstraße (vorh. Containerstellplatz) aufgehoben. Dieser Bereich ist nach § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht ausgleichspflichtig, da die durchgeführten Maßnahmen bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für diesen Bereich zur Fassung der Raumkante die Anpflanzung einer durchgehenden Baumreihe vor. Die Containerstellplätze werden verlagert (2 Glascontainerstandorte im Bereich der Stellplätze zur neuen Ausfahrt auf die Christbuchenstraße innerhalb des Geltungsbereiches/ Papiercontainer außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Christbuchenstraße/ Gehweg). Es werden Anpflanzungen innerhalb der vorhandenen versiegelten Stellplatzflächen vorgesehen. Die Realisierung dieser Vorhaben stellt einen erhöhten gestalterischen Aufwand für den Investor für bereits genehmigte, nicht auszugleichende Maßnahmen dar, so dass auf den Ausgleich des Flächenanteils von 457 m² verzichtet werden kann.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen gemindert (auf lange Sicht gesehen).
- Die Fleischhandlung wird nicht mehr über die Heckenbreite erfolgen, sondern über die Ecke Christbuchenstraße/ Haardtweg.

4. Ergebnis der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

Die Träger öffentlicher Belange wurden mehrfach am Bauleitplanverfahren beteiligt (mit der Bauleitplanung Stand Juli 2004, Stand März 2005 und Dez. 2006 mit Umweltbericht). Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie berücksichtigt werden sollten, in die vorliegende Planung eingearbeitet.

- Um Missverständnisse auszuschließen, wurde das Sondergebiet „Läden“ in Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ umbenannt. Es wurde festgesetzt, die zulässige Verkaufsflächen-größe auf max. 2300 m² zu begrenzen. Es ist der Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1000 m², die für Lebensmittel nicht mehr als 1600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen. Dabei ist die Gesamtverkaufsfläche mit 2300 m² als Kappungsgrenze zu beachten.
- Unter Berücksichtigung der eingeholten schalltechnischen Untersuchungen, der Verkehrsuntersuchung sowie der gutachterlichen Stellungnahme wurden nachfolgende Änderungen bezüglich der Verkehrserschließung vorgenommen: Die Verkehrsanbindung des Marktes über die vorhandene Zu-/Ausfahrt „Haardtweg“ wird beibehalten (Zufahrt OST). Diese Anbindung dient der Erschließung der Kunden- und Personalparkplätze. Ein Befahren durch den Anlieferverkehr wird aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen. Zwei weitere Zufahrten werden zur Streuung des Verkehrs der Christbuchenstraße zugeordnet, wobei die erste Zufahrt an der Ecke Christbuchenstraße / Haardtweg nur als Zufahrt für den Anlieferverkehr des Edeka-Marktes sowie als Zufahrt für Kunden- und Personalfahrzeuge dient. Die zweite Zufahrt SÜD wird als Zu- und Ausfahrt für die Kunden- und Personalfahrzeuge sowie als Ausfahrt für den Lieferverkehr vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Verkehrsführung und der Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe: 2,50 m) entlang des Haardtweges in der dafür gekennzeichneten Fläche können entstehende Lärmimmissionen durch den Verkehr vom und zum Edeka-Markt wesentlich eingeschränkt werden (Verweis auf die Verkehrsuntersuchung zum geplanten Getränkemarkt von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vom Februar 2006 sowie auf die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Juli 2006 - schalltechnische Untersuchungen - und deren 1. Ergänzung vom Oktober 2006). Im Üb-

rigen wird für den Bereich Kirchditmold in der Fortschreibung des KEP-Zentren, April 2006, folgende Empfehlung abgegeben: „Die ansässigen Lebensmittelmärkte weisen zum Teil keine marktgerechte Größe auf. Erweiterungen am Standort oder an geeigneten integrierten Standorten zur Sicherung der Nahversorgung sind zu befürworten. Auch ist zur Verbesserung der Nahversorgungssituation eine Neuansiedlung auch im Lebensmitteldiscountbereich zu befürworten.“

- Seit Sommer 2006 existiert der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel. Er sieht vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umzusetzen sind, die Emissionen von Feinstaub zu verringern. Aus diesem Grund sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung (Niedertemperaturkessel) zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird vorgesehen, dass Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich (mind. 2 Monate) vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen sind.
- Zum Schutz der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze wurde festgesetzt, ausreichend große Baumscheiben vorzusehen.
- Es wurde geändert, dass es sich bei dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht um den FNP der Stadt Kassel sondern um den Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für den Planungsraum Kassel handelt.

5. Abwägung gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch und weiteres Verfahren

Schwerpunkt der Fortführung der Planung waren Lärminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Schutz der Wohnfunktionen in den angrenzenden Wohngebieten, weshalb mehrere Gutachten erstellt wurden, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Die Anwohner gründeten eine Interessensgemeinschaft und ließen sich durch RA Blum vertreten.

Die Großflächigkeit des Vorhabens ist im Aufstellungsverfahren bereits durchgängig zugrunde gelegt und berücksichtigt worden. Ob es sich um zwei getrennte oder eine gemeinsame Einrichtung handelt ist ohne Belang, da das Vorhaben ohnehin als Ganzes betrachtet wurde. Die Vorgaben der Regionalplanung wurden im Beteiligungsverfahren berücksichtigt.

Aus den Untersuchungen der Ist-Situation wird deutlich, dass vor Durchführung der geplanten Maßnahme die Richtwerte eines WR-Gebietes bereits überschritten sind. Als wesentliche Lärmquelle ist dabei die Harleshäuser Straße zu nennen. Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Jahr 1973 haben sich jedoch wesentliche Änderungen in Verkehrsaufkommen- und -verhalten sowie in der Versorgung der Bevölkerung und ihrem Einkaufsverhalten ergeben, die eine Ausweisung der angrenzenden Wohngebiete als WR-Gebiet nicht mehr rechtfertigen würden. Die vorgesehenen Maßnahmen der schalltechnischen Minderung führen im Ergebnis zu einer grundsätzlichen Verbesserung der derzeitigen Situation.

Eine Überschreitung des WR-Richtwertes von 50 dB(A) um 2 dB(A) ist unter Abwägung der Versorgungssicherstellung im öffentlichen Interesse hinnehmbar.

Aus Gründen des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung entlang des Haardtweges wird die Errichtung einer Schallschutzwand beidseitig der Zufahrt zum Marktgelände vorgesehen (Höhe je 2,50 m). Hierfür wurden im Planteil Flächen ausgewiesen, in denen die Schallschutzwände zu errichten sind. Die ursprünglich errechneten Höhen der Schallschutzwände von 4,00 m bzw. 3,00 m (Verweis auf die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Juli 2006 – schalltechnische Untersuchungen) wurde aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht als

nicht integrierbar erachtet. Sie wurden daher auf 2,50 m reduziert. Es erfolgte eine Neuberechnung für eine Wandhöhe von 2,50 m (Verweis auf 1. Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg GmbH vom Oktober 2006 – gutachterliche Stellungnahme). Es wird eine Betrachtung der Schallimmission nach Gemengelage vorgesehen (siehe Ausführung unter Pkt. 7 der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht). Die Schallschutzwand wird punktuell begründet.

Die prognostizierten Ziel- und Quellverkehre des Edeka-Marktes beruhen auf den Angaben des Heftes 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“, 2000. Die verbindliche Anwendung der Vorgaben dieses Heftes wird im „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1, 2006, der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bestätigt. Die Gesamtzahl der Kunden wurde der Statistik des Marktes entnommen, der Anteil der Kunden mit Pkw über eine Kundenbefragung ermittelt. Es ist also davon auszugehen, dass bewährte Methoden zu den Gutachter-Ergebnissen geführt haben.

Die Verkehrsverteilung auf zwei Einfahrten wurde mit 50:50 prognostiziert. Bei einer real abweichenden Entwicklung kann über verkehrslenkende Maßnahmen nachgebessert werden.

Die Synergieeffekte durch Lebensmittel- und Getränkemarkt wurden durch die Faktoren „Verbundeffekt“ berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass aufgrund der baulichen Besonderheit eines Rollbandes im Lebensmittelmarkt, gummiereifte Einkaufswagen zur Lärminderung nicht eingesetzt werden können. In der schalltechnischen Untersuchung wurden daher „Einkaufswagen auf Asphalt“ mit 7 dB anstatt 5 dB (für gummiereifte Einkaufswagen) berücksichtigt.

Weniger frequentierte Stellplätze (Personalparkplätze) werden zur Immissionsminderung den näher gelegenen Wohnbereichen zugeordnet.

Es wird die Nachtandienung in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr generell ausgeschlossen.

Die Fleischandienung wird nicht mehr über die Heckenbreite erfolgen, sondern über die Ecke Christbuchenstraße/ Haardtweg. Trotz Bestandsschutzes des Altgebäudes wird der Umbau als lärmindernde Maßnahme durchgeführt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 20.06.2007