

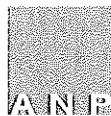


**Bebauungsplan der Stadt Kassel**  
**Nr. VII / 65 'Hafenstraße'**  
Stadtteil Unterneustadt

**Begründung**

Stand 17.09.2009

Satzung



Bebauungsplan Nr. VII / 65  
'Hafenstraße'  
der Stadt Kassel

Begründung  
17.09.2009

**Trägerin der Bauleitplanung:**

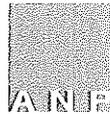
Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftraggeberin:**

Eisenkolb Grundbesitz u.  
Vermögensverwaltungs GmbH & Co.KG  
An der Alten Warte 57  
34127 Kassel

für die  
Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm  
vertreten durch  
die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Edermünde

**Bearbeitung**



Architektur und Planungsgesellschaft mbh  
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Sachbearbeitung  
Dipl.Ing. Birgit Schwarze

**Inhalt**

1.	Planungsanlass und Ziel .....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.	Planverfahren.....	6
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) .....	6
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
4.	Rechtsverhältnisse .....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP) .....	8
4.4	KEP Zentren .....	8
4.5	Satzungen .....	8
4.6	Schutzausweisungen.....	8
4.7	Bestehende Bebauungspläne.....	8
5.	Vorhabenbeschreibung.....	8
5.1	Bestand.....	9
5.1.1	Städtebauliche Situation und Nutzung .....	9
5.1.2	Erschließung und Verkehr.....	9
5.1.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	9
5.2	Planung .....	13
5.2.1	Vorhaben Lebensmittel-Discountmarkt.....	13
5.2.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	15
6.	Fachplanerische Belange.....	15
6.1	Schalltechnisches Fachgutachten.....	15
6.2	Hochwasserschutz.....	18
7.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	22
7.1	Sondergebiet SO 'Läden'.....	22
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
7.1.3	Grundstücksfreiflächen .....	22
7.2	Öffentliche Grünflächen .....	24
7.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
7.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	24
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ....	24
7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	24
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	25
9.	Gesamtabwägung.....	27
10.	Bodenordnung.....	28

11.	Durchführungsvertrag.....	28
12.	Städtebauliche Werte .....	28

## Anhang

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB.....		29
1.1	Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf .....	29
1.1.1	das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt .....	29
1.1.2	das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	29
1.1.3	die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung .....	29
1.1.4	die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	30
1.1.5	die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.....	30
1.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf .....	30
1.2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	30
1.2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	30
1.2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).....	30
1.2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen .....	30
1.2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmal, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten .....	30
1.2.6	Gebiete nach Nummer 2.3 der Anlage 2.....	31
1.3	Überschlägige Gesamteinschätzung.....	31

## 1. Planungsanlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII /65 ist die Bebauung einer ehemaligen Gewerbebrache auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 im Stadtteil Unterneustadt mit einem Lebensmittel-Discountmarkt. Im gesamten Stadtteil beschränkt sich derzeit das Angebot an Lebensmitteln und sonstigen Produkten des täglichen Bedarfs auf einen im weiteren Verlauf der Hafenstraße vorhandenen kleinen Lebensmittelmarkt mit ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so dass die Bürgerinnen und Bürger auf die benachbarten Quartiere Stadtmitte bzw. Wesertor ausweichen müssen.

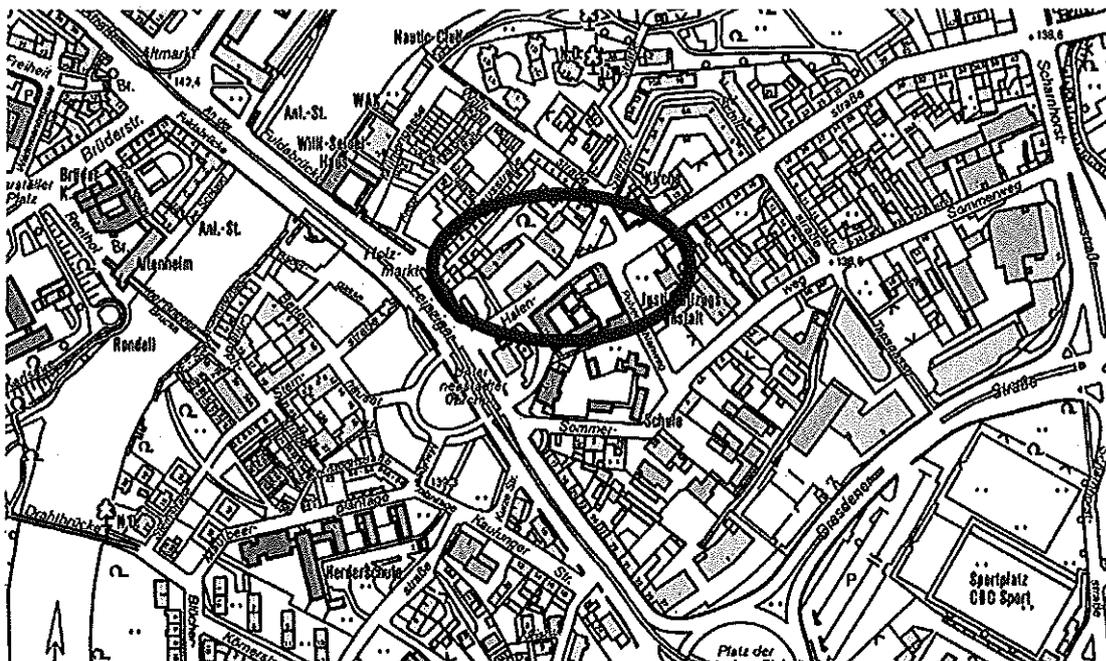
Der Lebensmittel-Discountmarkt mit angegliedertem Backshop soll eine Verkaufsfläche von ca. 1160 qm umfassen, zusätzlich sollen max. 98 Parkplätze auf dem Grundstück hergestellt werden. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist auch die Einbeziehung und Umwidmung bisher öffentlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich. Durch die Planung kann das derzeit mehr als unterdurchschnittliche Angebot der Nahversorgung im Stadtteil wesentlich verbessert werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süd-Osten durch die Hafenstraße
- im Nord-Osten durch die Wohnbaunutzung auf dem Flurstück 87/ 19
- im Nord-Westen durch die rückseitigen Gärten der Wohnbebauung Waisenhausstraße 4-16
- im Süd-Westen durch die nord-östliche Grenze des Flurstückes 111/ 11.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7.471 qm, liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 111/18, 111/19, 111/22, 111/23, 111/24, 111/25, 111/26, 111/27, 111/17, 454/113, 419/113, 461/116, 462/117, 111/20, 111/21, 290/1 und 290/2 tlw. der Flur 6 sowie die Flurstücke 164/5 tlw., 112/7 tlw. und 123/9 tlw. der Flur 20.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

### **3. Planverfahren**

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In direkter Anknüpfung an die Hafenstraße ist hier der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit zahlreichen Parkplätzen zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt beabsichtigt. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.034 qm deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch ein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.3). Die Allgemeine Vorprüfung (vgl. Anhang zur Begründung) hat jedoch keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen werden. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Unterneustadt wurde am 23.10.2008 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 16.03. bis einschließlich 17.04.2009 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden Bedenken gegen die grenzständige Errichtung der Lärmschutzwand vorgebracht. Da die Art der baulichen Ausführung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, wurde der Anregung nicht gefolgt.

#### **3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 13.08.2008 eingeladen und - soweit anwesend - über die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert.

Mit Schreiben vom 09.03.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan wurden redaktionellen Hinweise sowie im wesentlichen Anregungen zur Begrünung, zu Versorgungsleitungen sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgebracht. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Aufgrund der fortgeschrittenen Bauplanung zu dem Vorhaben wurde den Anregungen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger gefolgt. Die diesbezüglich berücksichtigten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

### **3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist. Der gem. Nr. 18.6.2 anzusetzende untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm, nach dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Vorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen ca. 2.325 qm überschritten. In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen ist. Somit sind mit Bezug auf § 13 a BauGB für die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zugrunde zu legen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und der Bebauungsplan daher auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

## **4. Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2000 weist für das Plangebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im Entwurf des Regionalplanes Nordhessen 2006 sind die Darstellungen für den Planbereich unverändert übernommen worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung nicht entgegen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der bisher rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kassel stellte für das Planareal Gemischte Bauflächen dar. Zwischenzeitlich wurde eine neue Flächennutzungsplan-Gesamtaufstellung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) durchgeführt, in der der Planbereich ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt ist. Der FNP 2007 ist seit dem 08.08.2009 wirksam.

Gemäß § 13 a kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Neubau des Discountmarktes entspricht insofern nicht den Zielen des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel, als eine verbrauchernahe Versorgung in der Regel durch



einen Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet werden soll. Daher wurde der Flächennutzungsplan 2007 im Parallelverfahren geändert.

#### **4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)**

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich Teil eines zentrumsnahen Siedlungsgebietes mit einer Mischung aus Wohnbebauung, Kleingewerbe, Dienstleistung, öffentlichen Gebäuden und siedlungsinternen öffentlichen Freiräumen. Als Leitbild/ Ziel definiert der Landschaftsplan im zentralen Bereich ein gut durchgrüntes Siedlungsgebiet mit begrünten Straßenräumen, kleinen Quartiersplätzen und soweit als möglich durchlässigen Bodenoberflächen. Begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung sollen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß begrenzen/ mildern. Als konkrete Entwicklungsmaßnahme werden für die Hafenstraße Baumpflanzungen dargestellt.

#### **4.4 KEP Zentren**

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den Planbereich als untergeordneten Nahversorgungsstandort dar. Insgesamt wird der Stadtteil Unterneustadt als quantitativ unterversorgter Ortsteil eingestuft. Bezogen auf den Stadtteil Unterneustadt werden im KEP-Zentren keine Empfehlungen gegeben.

#### **4.5 Satzungen**

##### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

##### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **4.6 Schutzausweisungen**

##### Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung des RP Kassel über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 14.11.2006.

#### **4.7 Bestehende Bebauungspläne**

Das Planareal wird in der südwestlichen Spitze vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 Blatt C, rechtskräftig seit dem 07.03.2001, überlagert. Die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/ 65 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 'Unterneustadt' Blatt C verbunden.



## 5. Vorhabenbeschreibung

### 5.1 Bestand

#### 5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Östlich des Unterneustädter Kirchplatzes gelegen, wird das Quartier seit jeher durch eine Mischnutzung aus Wohnen und klein-/ gewerblicher Nutzung charakterisiert. Auch das Grundstück Hafenstraße Nr. 5 wurde in den vergangenen Jahrzehnten gewerblich genutzt, zuletzt durch einen Autohandel. Im vergangenen Jahr wurde die gewerbliche Nutzung im Hinblick auf die nun vorliegenden Planungen aufgegeben. Das Grundstück ist mit insgesamt vier Gebäuden und einem Nebengebäude bebaut, mit Ausnahme eines zweigeschossigen Gebäudes sind die übrigen Baukörper in eingeschossiger Bauweise errichtet. Für die vorliegende Planung soll die nördlich angrenzende Garagenzeile auf dem Grundstück Wallstraße 8 durch Ankauf einbezogen werden.

Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung der Wall- bzw. Waisenhausstraße mit dazugehörigen rückseitigen Hausgärten an das Plangebiet an. Westlich ist eine Waschstraße benachbart, südöstlich der Hafenstraße befindet sich die Justizvollzugsanstalt.

#### 5.1.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet schließt über die Hafenstraße direkt an die Leipziger Straße an, die als Haupteerschließung von Nord nach Süd den Stadtteil durchquert. Das Grundstück Hafenstraße Nr. 5 ist über drei Zufahrten von der Hafenstraße aus erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das innerörtliche Netz gewährleistet. In ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Haltestelle 'Unterneustädter Kirchplatz', die von zwei Straßenbahn-/ acht Buslinien und der Regiotram angedient wird. Insgesamt kann das Planareal daher als gut erschlossen bewertet werden.

#### 5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

##### Boden

Die Böden im Planbereich sind in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme sind auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 unter Einbeziehung der nördlichen Garagenzeile (Wallstraße 8) durch die Gebäude und die Erschließungsflächen zusammen bereits ca. 3.779 qm versiegelt, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 68 % bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 5.527 qm. Darüber hinaus sind weitere 806 qm (ca. 15 %) als Schotterflächen teilversiegelt, z.T. mit Ruderalvegetation bewachsen. Lediglich im nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine offene durch Gehölzaufwuchs überstandene Fläche vorhanden; aufgrund der gewerblichen Vornutzung und vorhandener Mauerfundamente ist jedoch auch hier von Störungen des Bodengefüges auszugehen. Die Flächen in der Hafenstraße sind mit Ausnahme der Rasenfläche im Einmündungsbereich Wallstraße vollständig mit Asphalt versiegelt.

Der ursprünglich anstehende Boden ist durch Auftrag/ Verfüllung stark verändert. In allen zusammenhängend versiegelten und überbauten Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens sehr stark eingeschränkt bis völlig unterbunden, die Wertigkeit des Potenzials Boden ist somit sehr gering.

##### Wasser

Da insgesamt ca. 68 % des Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen insgesamt sehr gering, das aufkommende Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasser-Neubildung innerhalb des Plangebietes



ist somit stark eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches in ca. 220 m Entfernung verläuft die Fulda, der Planbereich liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet.

Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

#### **Lokalklima**

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 2“ ein. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebaute Bereiche unterschiedlicher Struktur mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor. Das Potenzial Klima wird insgesamt als gering bewertet.

#### **Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz**

Die Struktur und räumliche Verteilung der einzelnen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist stark durch die Gebäude und die Erschließungsflächen bestimmt, ihr Anteil im Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 ist im nordwestlichen Grundstücksbereich eine ca. 941 qm große Fläche mit sukzessivem Gehölzaufwuchs aus überwiegend Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), vereinzelt Birke und Esche, vorhanden. Einzelne der Ahornbäume sind ca. zwischen 25 und 40 Jahre alt. Im Unterwuchs sind in den lichtereren Randbereichen Brombeere, Brennessel und *Rosa spec.* anzutreffen. Durch Müllablagerungen ist die Fläche verunreinigt. Auf ca. 330 qm Schotterflächen im nordöstlichen Teilbereich ist nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung von den Rändern her Ruderalvegetation eingewandert. In den Randbereichen entlang des Gebäudes/ der Grundstücksgrenze sind weitere Ahornbäume vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum befindet sich im Einmündungsbereich Wallstraße eine kleine Rasenfläche (ca. 290 qm) mit vier Rot-Eichen.

In weiten Teilen haben die Vegetationsflächen deutlich den Charakter von inselartigen Rand-/ Restflächen, die im Zuge der baulichen Nutzung und Erschließung des Gebietes verblieben sind oder sich nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzungen entwickelt haben. Die geringe Größe, die isolierte Lage sowie die z.T. noch bestehenden Nutzungseinflüsse oder deutliche Randstörungen schränken die Biotopfunktion und den Wert der Flächen als Lebensräume von Tierarten deutlich ein. Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsbereich und des insgesamt eher geringen Anteils und Strukturereichtums der Vegetationsflächen ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl an Tierarten vorkommt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Der Planbereich stellt keinen besonderen Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dar.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung, vor allem im Zusammenhang der bebauten Ortslage und aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung weist die Fläche insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf. Als Strukturen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit sind die Gehölzfläche und die Bäume zu bewerten, wobei z.T. eine Alterungsfähigkeit aufgrund der Versiegelungen bzw. der Nähe zu Gebäuden/ Grenzmauern eingeschränkt ist.



**Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild**

Aufgrund der funktionalen Anforderungen der ehemaligen gewerblichen Nutzung sind auf dem Privatgrundstück keine attraktiven Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Die bereits mehrjährig andauernde Gewerbebrache ist mittlerweile in einem verwahrlosten Zustand, so dass hinsichtlich des Stadt-/ Landschaftsbildes allein die öffentliche Grünfläche als platzartige Aufweitung zusammen mit den den Straßenraum prägenden Bäumen eine räumliche Qualität entfaltet.

**Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bisherigen Nutzung des Planbereiches zu gewerblichen Zwecken sowie der direkten Benachbarung der Leipziger Straße sind im Planbereich und im benachbarten Umfeld Vorbelastungen hinsichtlich Lufthygiene und Lärmimmissionen vorhanden. Die aus dem Planvorhaben resultierenden Lärmimmissionen für das Wohnumfeld wurden durch ein schalltechnisches Gutachten geprüft (vgl. hierzu Pkt. 6.1).

**Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel**

Im Bereich des Grundstückes Hafenstraße 5 sind in der Vergangenheit mehrere Schadensfälle durch ausgelaufenes Altöl im Zusammenhang mit einer dort geführten Werkstatt bekannt geworden. Außerdem wurde zwischen 1965 und 1974 im Grenzbereich zwischen der Hafenstraße 5A und der Leipziger Straße 7 eine Tankstelle betrieben, so dass aus diesem Grund im Geltungsbereich Untergrundverunreinigungen oder das Auffinden alter Tanks nicht vollkommen auszuschließen sind. In den Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen. Auch aufgrund der bisherigen Erfahrungen aus der Wiedergründung der Unterneustadt und der ehemals gewerblichen Nutzung des Grundstückes Hafenstraße 5 sind Belastungen mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen wahrscheinlich.

Im Rahmen von Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Bauflächen hinsichtlich Altlasten gutachterlich gemäß den gesetzlichen Vorschriften untersuchen zu lassen und die Fachbehörden zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Laut den der Stadt Kassel vorliegenden Informationen ist der Geltungsbereich mehrmals von alliierten Luftangriffen betroffen gewesen. Daher sollten vor Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Grundstücke hinsichtlich noch vorhandener Kampfmittel untersucht werden. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

**Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

## 5.2 Planung

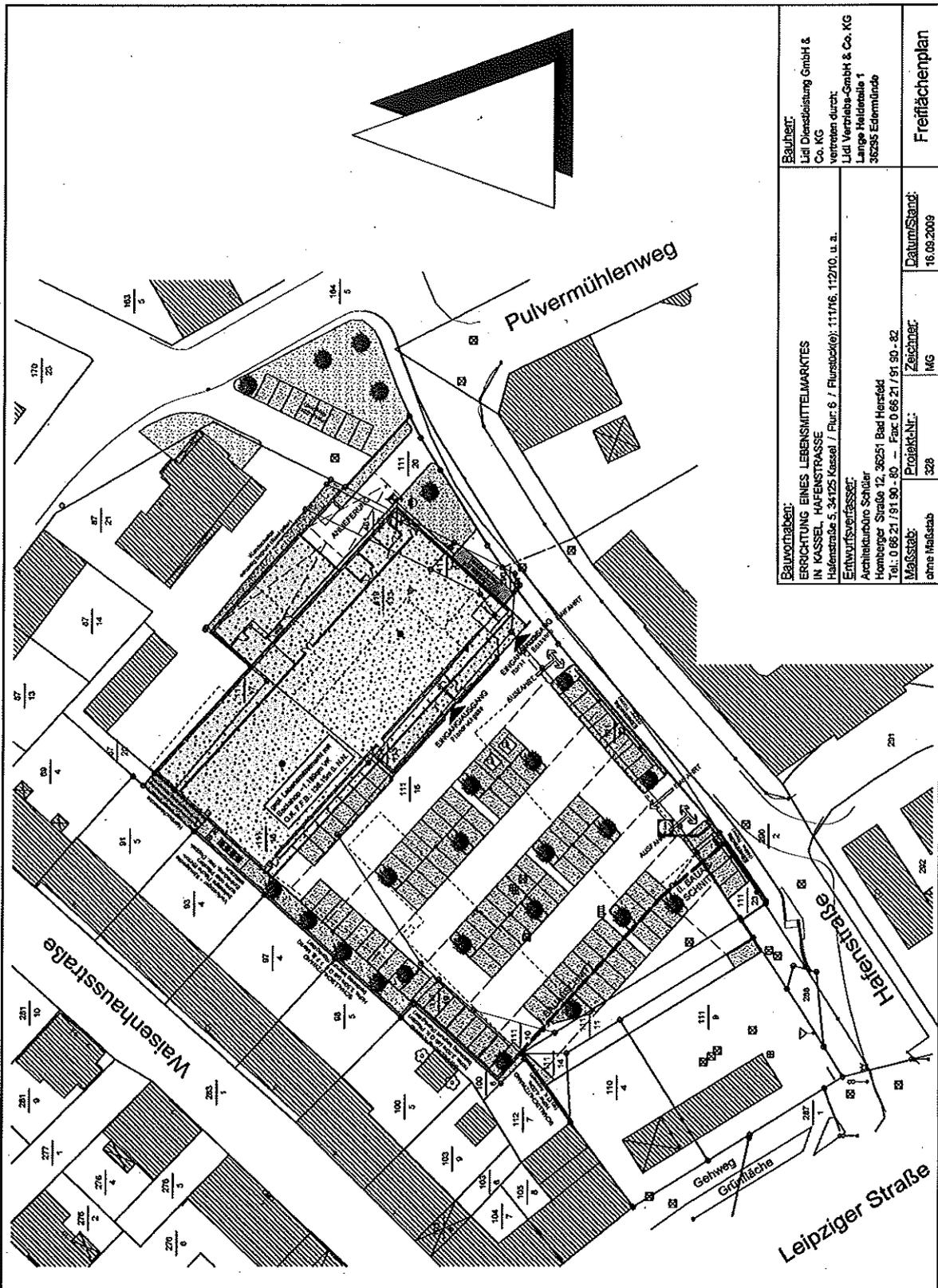
### 5.2.1 Vorhaben Lebensmittel-Discountmarkt

Für die Umsetzung der Planungsziele ist ein Abriss der bestehenden Gebäude erforderlich. Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Entwicklung als Sondergebiet 'Läden' ist der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes einschließlich angegliedertem Backshop mit einer bebauten Gesamtgrundfläche von ca. 1.800 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1.160 qm beabsichtigt. Die Bebauung ist als eingeschossiger Baukörper vorgesehen, zu den nordwestlichen Wohnbaugrundstücken wird ein Grenzabstand von 3,00 m eingehalten, während entlang des Grundstückes Wallstraße 8 eine grenzständige Bebauung zulässig sein soll; hierfür ist im Grundbuch die Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück Wallstraße 8 erforderlich.

Die fahr- und fußläufige Erschließung ist wie bisher von der Hafenstraße aus über zwei Grundstücksein-/ausfahrten vorgesehen; dem Gebäude westlich vorgelagert entstehen max. 98 Stellplätze, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden sollen. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der nordöstlichen Gebäuderückseite über eine schallgedämmte Laderampe und eine eigenständige Ein- und Ausfahrt zur Hafenstraße. Nach Angaben des zukünftigen Betreibers ist mit bis zu vier Lkw-Anfahrten/Tag mit Lkw  $\geq 7,5$  t zu rechnen. Zusätzlich ist für den Backshop eine Anlieferung/ Tag mit einem Kleintransporter/ Pkw-ähnlich  $\leq 3,5$  t zu erwarten. Die Anlieferungen sollen außerhalb des sog. Nachtzeitraumes (22.00 bis 6.00 Uhr) erfolgen. Hinsichtlich des motorisierten Kundenverkehrs rechnet der Marktbetreiber mit ca. 800 Pkw/Tag, d.h. 1.600 Fahrbewegungen/Tag.

Durch Baum-/ Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie Begrünung der Dachflächen und fensterlosen Fassaden soll eine städtebauliche Einfügung, insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung erreicht werden. Die Möglichkeit von grundstücksseitigen Baumpflanzungen entlang der Hafenstraße wurde geprüft, konnte aber aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen bisher nicht realisiert werden. Im Rahmen eines Ortstermins am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde im relevanten Teilabschnitt eine Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Gehweg vereinbart, so dass nun unter Berücksichtigung der bereits abgestimmten Grundstückszufahrten zwei Baumstandorte realisiert werden können.

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist in Teilen die Einbeziehung des bisherigen nördlichen Gehweges an der Hafenstraße und der Verkauf von ca. 600 qm öffentlicher Straßenverkehrsfläche an den Eigentümer des Grundstückes Nr. 5 erforderlich. Dadurch wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Grünfläche Wallstraße geringfügig reduziert, die Grünfläche selbst und die in diesem Bereich stehenden Roteichen sollen erhalten bleiben.



<b>Bauherr:</b> Lid Dienstleistung GmbH & Co. KG vertreten durch: Lid Vertriebs-GmbH & Co. KG Lange Heidenalle 1 36295 Edertünde		<b>Freiflächenplan</b>
<b>Bauherr:</b> ERICHTUNG EINES LEBENSMITTELMARKTES IN KASSEL, HAFENSTRASSE Hafenstraße 5, 34125 Kassel / Flurstück(e): 111716, 112710, u. a.		
<b>Entwurf:</b> Architekturbüro Schüler Homberger Straße 12, 36251 Bad Hersfeld Tel.: 0 66 21 / 81 90 - 80 - Fax: 0 66 21 / 91 90 - 82		<b>Datum/Stand:</b> 16.09.2009
<b>Maßstab:</b> ohne Maßstab		
<b>Projektnr.:</b> 328		<b>Zeichner:</b> MG
<b>Projektname:</b> 328		

Abb.: Discountmarkt, Freiflächenplan (Verkleinerung o.M.), Vorentwurf Stand September 2009, Quelle Architekturbüro Schüler



## 5.2.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrünung des Sondergebietes 'Läden' durch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung anstelle verlorengelender Vegetationsstrukturen
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzhecken auf den Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen des Sondergebietes 'Läden'
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und Wiederherstellung kleinklimatisch wirksamer Flächen durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Erhalt aller Laubbäume und Vegetationsflächen im öffentlichen Raum.

## 6. Fachplanerische Belange

### 6.1 Schalltechnisches Fachgutachten

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann. Die nördlich des Geltungsbereiches angrenzende Bebauung Waisenhausstraße und Wallstraße ist hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als Allgemeines Wohngebiet, die umgebende Bebauung an der Hafenstraße und der Leipziger Straße ist als Mischgebiet bzw. als Sondergebiet mit der Immissionsempfindlichkeit einer Mischgebietsfläche zu beurteilen.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) Tags/ 40 dB(A) Nachts

Mischgebiete 60 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts.

Für die Berechnung von Betriebsgeräuschen aus gewerblichen Anlagen (hier Discountmarkt) ist die TA-Lärm anzuwenden, die darin für die o.g. Gebiete definierten Immissionsrichtwerte entsprechen den o.g. Orientierungswerten der DIN 18005.

Vorbereitend zum Baugenehmigungsverfahren wurden auf der Grundlage der Planungen zum Discountmarkt die Geräuschimmissionen durch Andienung/ Kundenverkehr sowie den Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung und das Umfeld gutachterlich durch das Ingenieurbüro GSA Limburg GmbH (Limburg, Juli/ September 2008) ermittelt und bewertet. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung wurde das Gutachten P 08040A im September 2008 in Teilen überarbeitet und aktualisiert. Mit Verweis auf das Gutachten sind zusammenfassend folgende Ergebnisse festzustellen:

- Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse sind für die Wohnbebauung Waisenhausstraße beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen aus dem Kundenparkplatz zu erwarten. Die Marktöffnungszeiten wurden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zwischen 07.00 - 20.00 Uhr bzw. 07.00 - 22.00 Uhr bei den Berechnungen berücksichtigt. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von tags 55 dB(A) wird bei einer Marktöffnungszeit von 7.00-20.00 Uhr mit ermittelten 54,1 dB(A) nur grenzwertig eingehalten. Gemäß TA Lärm wird bei Immissionspunkten in Allgemeinen Wohngebieten für Geräuschentwicklungen während der morgendlichen Ruhezeit (06.00 – 07.,00 Uhr) bzw. der abendlichen



Ruhezeit (20.00 – 22.00 Uhr) ein Zuschlag von +6 dB bei der Bildung des Beurteilungspegels zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung erforderlich. Unter Berücksichtigung einer Marktöffnungszeit von 7.00-22.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert um ca. + 1 dB überschritten (vgl. ebd. S. 15).

- Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die Wohnbebauung Waisenhausstraße zusätzliche bauliche/organisatorischen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation dieser Richtwertüberschreitungen ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Discountmarktes eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von 3,50 m über Höhe Parkplatz zu errichten. In Richtung der Gebäude in Mischgebietsflächen/ Sondergebietsflächen werden die Immissionsrichtwerte ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten. (Auf Anregung des Gutachters wurde seitens des Stadtplanungsamtes die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Justizvollzugsanstalt geprüft. Nach Auskunft derselben sind zur Hafenstraße hin nur Flure und keine Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, angeordnet.)
- Auch hinsichtlich des Anlieferungsverkehrs kommen die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der geplanten Schallschutzmaßnahmen (Teilüberdachung und seitliche Schallschutzwand) die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Umgebung zu erreichen ist. An der nächstgelegenen Wohnbebauung Wallstraße 8 wird in der Summe aller Anlieferungsvorgänge der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von tags 55 dB(A) um - 1 dB unterschritten (vgl. ebd. S. 17). Anlieferungen während der morgendlichen Ruhezeit (06.00 - 07.00 Uhr) oder während der abendlichen Ruhezeit (20.00 - 22.00 Uhr) unterliegen keinen Einschränkungen. Nachtanlieferungen (22.00 - 06.00 Uhr) mit Großfahrzeugen können über die Anlieferungszone nicht ermöglicht werden (vgl. ebd. S. 4).
- Im Bereich der Anlieferungszone ist die Aufstellung einer Papierpresse mit Schneckenverdichter vorgesehen. Aufgrund der schallgedämmten Ausführung der Anlieferungszone sind beurteilungsrelevante Geräuschemissionen aus der Benutzung der Papierpresse für die benachbart gelegene Bebauung nicht zu erwarten.
- Die Installationen von Lüftungsaggregaten/ Kältegeräten (Verflüssigern) ist als bodenständige Aufstellung vor der Nordwestfassade vorgesehen. Der Aufstellungsbereich wird durch die hier entlang der Grundstücksgrenze vorgesehene Schallschutzwand abgedeckt. Die Berechnungen der Geräuschentwicklungen aus den Kälteaggregaten/ Verflüssigern zeigen, dass bei einer Beschränkung der Schallleistung auf < 65 dB(A) bzw. < 68 dB(A) der in der Nachbarschaft geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten und unterschritten werden kann. Die vorgesehenen Geräte erfüllen diese Voraussetzungen. Durch die geplante Aufstellung hinter der Schallschutzwand wird eine zusätzliche Pegelminderung erreicht, so dass der Immissionsrichtwert der Nachtzeit deutlich unterschritten werden kann (vgl. ebd. S. 24).
- Die Geräuschemissionen, die durch den Marktverkehr im öffentlichen Straßenraum entstehen, sind nur dann beurteilungsrelevant, wenn hierdurch die vorhandene Geräuschbelastung  $\geq 3$  dB(A) erhöht wird, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung [Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) / Mischgebiete tags 64 dB(A)] erreicht oder überschritten werden. Im Bereich der Hafenstraße sind beurteilungsrelevante Geräuschveränderungen durch den Kundenverkehr nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die heutige Verkehrsbelastung der Leipziger Straße kann auch hier aus den zusätzlichen Fahrbewegungen des geplanten Discountmarktes eine beurteilungsrelevante Steigerung der Geräuschentwicklung ausgeschlossen werden. Es sind insgesamt keine organisatorischen Maßnahmen bezüglich der Veränderung der Geräuschentwicklung des öffentlichen Straßenraumes erforderlich (vgl. ebd. S. 19).

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel darauf verwiesen, dass die benachbart zum künftigen Discountmarkt/Parkplatz gelegene IMO-Waschstraße Geräuschimmissionen hervorruft, die in Höhe der benachbarten Bebauung der Leipziger Straße/Waisenhausstraße als Vorbelastung im Sinne der für das Baugenehmigungsverfahren für den Discount-Lebensmittelmarkt heranzuziehenden TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" anzusehen sind. Da die Einhaltung des Immissionsrichtwertes im Genehmigungsverfahren für den Lebensmittelmarkt aus der Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen, sicherzustellen ist, kann durch den geplanten Lebensmittel-Discountmarkt grundsätzlich der zur Verfügung stehende Immissionsrichtwert nicht allein in Anspruch genommen werden, wenn aus weiteren gewerblichen Anlagen beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen auf die gleiche Bebauung einwirken. Daher wurde im Januar 2009 ergänzend gutachterlich untersucht (vgl. gutachtliche Stellungnahme P 08040A 1. Ergänzung), welche Auswirkungen sich aus der Vorbelastung für die Beurteilung der Gesamt-Geräuschimmissionsbelastung ergeben und ob weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Auf der Basis eigener vor Ort durchgeführter meßtechnischer Untersuchungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für die Wohnbebauung Waisenhausstraße eine Vorbelastung durch die IMO-Waschstraße von 52,6 bzw. 53,3 dB(A) und für die Bebauung Leipziger Straße 1 (Mischgebiet) eine Vorbelastung von 60,5 dB(A) besteht. Unter Berücksichtigung der Beurteilungspegel für den Discountmarkt ergibt sich an fast allen Immissionspunkten in den Obergeschossen eine Überschreitung der jeweils relevanten Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) (vgl. ebd. S.9f).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die Bebauung Leipziger Straße/ Waisenhausstraße zusätzliche Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation der Richtwertüberschreitungen ist entlang der Grundstücksgrenzen eine Verlängerung der bereits im Bereich des Kundenparkplatzes vorgesehenen Schallschutzwand mit Anschluss an die rückseitige Bebauung Leipziger Straße 1 erforderlich. Um die notwendige Pegelreduzierung von ca. 1 dB(A) und damit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erreichen, muss die Lärmschutzwand in diesem Abschnitt mit einer Bauhöhe von 4,00 m über Höhe Parkplatz ausgeführt werden (vgl. ebd. S.12).

Eine weitere Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung kann am Vorwaschplatz der IMO-Waschanlage durch eine seitliche, hofseitige Schließung der Waschstraßeneinfahrt erreicht werden (vgl. ebd. S.14).

Mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist auch eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet. Die Errichtung der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,00m auf dem Flurstück 111/ 14, Flur 6 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert.



## 6.2 Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen. In Abstimmung mit dem Dezernat 31.2 'Oberirdische Gewässer/ Hochwasserschutz' beim Regierungspräsidium Kassel ist für das Plangebiet eine Wasserspiegelhöhe HQ 100 von 138,70 ü. NN für die Überprüfung des Retentionsvolumens zugrunde zu legen. In der nachfolgenden Bilanzierung sind folgende Veränderungen des Rückhaltevolumens unterhalb des Grenzwertes HQ 100 berücksichtigt:

- Abbruch von Bestandsgebäuden (vgl. Übersicht Bestand)
- Maximal mögliche Neubebauung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (vgl. Übersicht Planung).

Für die zum Planvorhaben vorgesehenen Stellplätze wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Geländeneiveau aufgrund des notwendigen Anschlusses an die umgebenden Flächen beibehalten werden muss.

<b>Bestand Zuwachs Rückhaltevolumen durch</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>OK Fundament Gebäude Angabe ü.NN</b>	<b>Mittlere Wasser- standshöhe bei HQ<sub>100</sub> (m)</b>	<b>Rückhalte- volumen (cbm)</b>
Gebäude Abbruch	70,30	138,30	0,40	28,00
Gebäude Abbruch	188,60	137,80	0,90	169,74
Gebäude Abbruch	328,10	138,00	0,70	229,67
Gebäude Abbruch	67,00	138,10	0,60	40,02
Gebäude Abbruch	600,30	138,15	0,55	330,16
Gebäude Abbruch	483,10	138,33	0,37	178,75
<b>Summe Zuwachs Rückhaltevolumen</b>				<b>976,34</b>
<b>Planung Verlust Rückhaltevolumen durch Neubebauung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>OK Fundament Gebäude Angabe ü.NN</b>	<b>Mittlere Wasser- standshöhe bei HQ<sub>100</sub> (m)</b>	<b>Rückhalte- volumen (cbm)</b>
ehem. Gebäudefläche	70,30	138,30	0,40	28,00
ehem. Gebäudefläche	176,00	137,80	0,90	158,40
ehem. Gebäudefläche	328,10	138,00	0,70	229,67
ehem. Gebäudefläche	55,90	138,10	0,60	33,54
Geländefläche	601,20	138,10	0,60	360,72
Geländefläche	561,00	137,90	0,80	448,80
Geländefläche	7,90	137,95	0,75	5,93
Geländefläche	235,50	138,15	0,55	129,53
<b>Summe Verlust Rückhaltevolumen</b>				<b>- 1.394,59</b>
<b>Gesamtbilanz Rückhaltevolumen</b>				<b>- 418,28</b>





Anhand der Bilanzierung wird deutlich, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens ein Defizit des Hochwasser-Rückhaltevolumens von ca. 420 Kubikmetern entstehen wird. Da ein Ausgleich nicht im Plangebiet erreicht werden kann, erfolgt ein Ausgleich auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtteil Wesertor. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Umwelt- und Gartenamt soll im Bereich 'Bleichwiesen' und in Nähe zur Mündung in die Fulda die Ahna auf einer Länge von ca. 330 Metern renaturiert und dadurch insgesamt ein neues Retentionsvolumen von ca. 6.600 cbm geschaffen werden. Die Maßnahme wird sich über die Flurstücke 64 (Ahna) sowie 26/1, 21/1, 1028/21, 29/1, 987/24, 985/23, 985/23, Flur 19, Gemarkung Kassel erstrecken. Mit der Renaturierung der Ahna in diesem Bereich soll gleichzeitig die Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbau, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und -gehölzen aufgewertet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist zeitnah vorgesehen.

Ca. 6,4% (420 Kubikmeter) des neu zu schaffenden Retentionsvolumens werden dem Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' zugeordnet. Rechtlich abgesichert wird die Umsetzung der Maßnahme durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vertreten durch die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Edermünde.



## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1 Sondergebiet SO 'Läden'**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Grundstück Hafenstraße Nr. 5 wird als Sondergebiet 'Läden' ausgewiesen. Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten und um die planerische Zielsetzung der Nahversorgung eindeutig zu definieren, wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzung der Betriebsart (Lebensmittel) und der im Gebiet maximal zulässigen Verkaufsfläche (1.200 m<sup>2</sup>) begrenzt.

Die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung dient der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche ist das Einzugsgebiet gezielt auf die Versorgung der benachbarten Wohnquartiere zugeschnitten.

Die im Sondergebiet zulässigen Stellplätze stehen im direkten Funktionszusammenhang zu den Einzelhandelsbetrieben. Um für die Anordnung der Stellplätze bei der dem Bebauungsplan nachfolgenden Ausführungsplanung eine größere Flexibilität zu ermöglichen, werden Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Um die Nutzung als Einzelhandelsstandort städtebaulich verträglich sicherzustellen, werden im Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8/ GFZ 2,4) und gewährleisten in Anknüpfung an die zulässigen Werte für Wohngebiete eine gute städtebauliche Einfügung in die Umgebung.

Für die Einzelhandelsnutzung sind im direkten Gebäudeumfeld Kundenparkplätze sowie befestigte Flächen zur Andienung und Lagerung erforderlich. Um hier die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu erschweren, wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,95 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe geregelt und durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Um die zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird am nordöstlichen Rand des Sondergebietes die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Zulässig wird dies durch die Eintragung einer Baulast auf dem angrenzenden Grundstück Wallstraße 8.

Die zukunftsfähige Umwidmung des ehemals gewerblichen Standortes für den Einzelhandel in verkehrstechnisch erschlossener Lage sowie die Unterversorgung im Stadtteil Unterneustadt rechtfertigen eine hohe bauliche Ausnutzung des Sondergebietes. Durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen anstelle einer Neubauplanung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verhindert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB) gewährleistet.

#### **7.1.3 Grundstücksfreiflächen**

Durch die im Sondergebiet festgesetzten Mindestanteile an Fassadenbegrünung und zu pflanzenden Bäumen sowie herzustellender Vegetationsflächen soll eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere im Übergang zu der nordöstlich und nordwestlich gelegenen Wohnbebauung erreicht werden. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten



Baumpflanzungen zu erreichen, werden für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der städtebaulichen Einbindung der Bebauung und der Parkplatzflächen bei gleichzeitiger Minimierung der Wärmebildung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung für die Stellplatzflächen festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei.

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß den nachfolgenden Auswahllisten der Begründung vorzunehmen.

#### Artenliste Bäume 1. Ordnung

Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Alternativ können folgende Arten verwendet werden:	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### Artenliste Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Cr. laevigata</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'.
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

#### Artenliste Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gem. Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### Artenliste Kletterpflanzen Sommergrün

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i> (Sorten)
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjeliieber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Jungfernrebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

#### Artenliste Kletterpflanzen Immergrün

Akebia	<i>Akebia quinata</i>
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> (Sorten)
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Winterjasmin	<i>Jasmin nudiflorum</i>

## 7.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dient dem Erhalt der vorhandenen Grünfläche und der gestalterischen Gliederung der angrenzenden Verkehrsflächen.

## 7.3 Leitungsrechte

Am süd-westlichen Rand wird das Sondergebiet durch eine Fernmeldehauptleitung der Deutschen Telekom AG berührt. Die Trassenlage wird durch einen 5 m breiten Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG gesichert.

## 7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gegenüber der benachbarten Wohnbebauung die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu gewährleisten, ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50m vorgesehen. Die Festsetzung zur Begrünung der Wand garantiert die visuelle Eingliederung in das Umfeld. Um darüber hinaus einen ausreichenden Schutz zu den Ruhe- und Nachtzeiten zu gewährleisten, werden Anlieferungen im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr als nicht zulässig festgesetzt bzw. die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit zwischen 6.30 Uhr und 21.30 Uhr begrenzt. Die lärmemittierenden technischen Vorrichtung sind entsprechend den Vorgaben der schallgutachtlichen Stellungnahmen auszuführen.

Anlagen, die unter die 2. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (2. BImSchV) fallen, sind zur Vermeidung von gesundheitlichen Schäden ausgeschlossen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Emissionen verhindert werden.

## 7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Erhalt/ Anpflanzen von Bäumen dienen dem Erhalt/ der Wiederherstellung der Bäume im öffentlichen Bereich sowie der städtebaulichen Einbindung des Planvorhabens in Angrenzung zur Hafenstraße bzw. zur Wohnbebauung Waisenhausstraße.

Durch die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung im Sondergebiet kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

## 7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dachgestaltung

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind als Dachformen nur Flachdächer bzw. Pultdächer zulässig und müssen Technikaufbauten in die Gebäudehülle integriert sein bzw. Maße und Abstände einhalten.

### Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen in Nachbarschaft zu den Wohnhäusern eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für



das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechselungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen.

#### Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und der Überlagerung durch ein Überschwemmungsgebiet wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes vermieden werden.

#### Feuerungsanlagen

Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik vorgeschrieben. Im Hinblick auf die weiter fortschreitende, nachhaltige Entwicklung der Heizungstechnologie sind jedoch auch Feuerungsanlagen zulässig, die mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. Somit wird gleichzeitig das zukunfts offene Regelungsgebot des § 81 (2) HBO für eine Reduzierung der Umweltbelastungen bzw. des Energieverbrauches berücksichtigt.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen der Anlagenverordnung (VAwS) für die Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten.

## 8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Boden, Wasser, Lokalklima

Für das auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 geplante Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ein Anteil von ca. 2.034 qm überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95) sind insgesamt ca. 5.522 qm versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Dadurch werden bisherige Vegetationsflächen im Umfang von ca. 870 qm zusätzlich für eine Bebauung/ Versiegelung in Anspruch genommen.

Demgegenüber kann die im Sondergebiet festgesetzte Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 100 % die Lebensraumfunktion des Bodens teilweise bzw. die Retentionsfunktion in Bezug auf den Wasserhaushalt weitgehend übernehmen. Auch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze trägt zur Eingriffsminimierung bei. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und den lokalen Wasserhaushalt hat der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen. Der durch das Planvorhaben bedingte Verlust von Retentionsraum bei eintretendem Hochwasser der Fulda kann durch die Neuschaffung von Rückhaltevolumen im Zuge der Renaturierung der Ahna und damit im Überschwemmungsbereich der Fulda an anderer Stelle (flussabwärts) ausgeglichen werden.

Für das Lokalklima ist mittel- bis langfristig davon auszugehen, dass die bei Umsetzung des Bebauungsplanes neu entstehenden Baumpflanzungen/ Vegetationsflächen die kleinklimatischen Wirkungen des gegenwärtigen Bestandes übernehmen werden, nachteilige Auswirkungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

### Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch das Vorhaben gehen ca. 940 qm Gehölzflächen, vegetationsfähige Schotterflächen sowie weitere sieben Laubbäume mit einer Gesamttrauffläche von ca. 460 qm verloren. Demgegenüber sind die Neupflanzung von ca. 16 Bäumen (im Bereich der Stellplätze), die Begrünung der Dachflächen sowie



ergänzende Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und durch Laubgehölzhecken festgesetzt. Durch das Planvorhaben ergeben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an (bodengebundenen) Vegetationsflächen wird deutlich minimiert, begrünte Dachflächen kommen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen sind kurzfristig zwar gegeben, können mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Planvorhabens in den umgebenden Siedlungsbereich und die Einhaltung übergeordneter Planungsziele sichergestellt. Mit der Reaktivierung und Neubebauung der ehemaligen Gewerbebrache wird eine Aufwertung hinsichtlich der Stadtbildqualitäten erreicht.

#### **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm, Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel**

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen für den Discountmarkt wurde ein Schallgutachten (vgl. Pkt. 6.1) erstellt. Im Ergebnis kann der Schallimmissionsschutz der betroffenen Nachbarschaft i.S. der TA Lärm sichergestellt werden, wenn an der nordwestlichen Grenze eine Lärmschutzwand errichtet und die nordöstlich vorgesehene Anlieferungsrampe schallisierend hergestellt wird. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung fest, dass eine Anlieferung nicht im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen darf.

Hinsichtlich der durch das Planvorhaben entstehenden Luftemissionen durch vorhabenbezogene Verkehre sind aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Leipziger Straße keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten. Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik vorgeschrieben. Ergänzend werden Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, durch Festsetzung ausgeschlossen.

Bezüglich des Altlasten- bzw. Kampfmittelverdacht sind im Rahmen der weiteren Bauplanung die gesetzlichen Standards und Vorgaben zur Entsorgung einzuhalten.

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sonstige umweltbezogene Wirkungen und Probleme in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen, Ressourcenverbrauch und Energieverbrauch werden als unerheblich eingestuft.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

#### **Zusammenfassende Bewertung**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Mit der geplanten Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Gewerbebestandes können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 BauGB im Plangebiet und im Umfeld gewährleistet bzw. im Hinblick auf die Umweltvorsorge verbessert werden.



## 9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Ortsteile und Versorgungsbereiche sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen durch Ausbau eines Einzelhandelsstandortes
- Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt
- Schutz vor Lärmimmissionen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen und benachbarten wohnungsnahen Freiräumen

gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um durch Umnutzung einer Gewerbebrache in einen Einzelhandelsstandort in zentraler und erschlossener Lage die Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt zukunftsfähig sicherzustellen. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Gehölzflächen/ Laubbäumen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine bereits vorhandene Immobilie umgenutzt und städtebaulich dieses Projekt in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage realisiert werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil ermöglicht werden kann. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf bisher unversiegelten Flächen verzichtet werden.



## 10. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

## 11. Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten, die Kosten für den Ausgleich des Hochwasserretentionsvolumens und die Erschließungskosten in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen müssen in der der Fertigstellung des Gebäudes nachfolgenden Vegetationsperiode umgesetzt sein.

Die Errichtung der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,00m auf dem Flurstück 111/ 14, Flur 6 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert.

## 12. Städtebauliche Werte

**Gesamtfläche des Geltungsbereiches** **7.471 m<sup>2</sup>**

davon:

Bauflächen SO 'Läden' (ca. 77,6 %)	5.813 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (ca. 18,4 %)	1.442 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen 'Verkehrsgrün' (ca. 3,8 %)	216 m <sup>2</sup>

bearbeitet:

### **ANP**

Architektur und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter / Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel, 17.09.2009

aufgestellt:

### **Stadt Kassel**

Amt für  
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 17.09.2009

( i.A. gez. Schwarze )

( gez. Spangenberg )



## Anhang

### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB

#### 1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf

Die Merkmale des Planvorhabens sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien zu beurteilen:

##### 1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt

Planungsrechtlich wird das Gebiet als Sondergebiet 'Läden' ausgewiesen. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop ist ein großflächiger Einzelhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal zulässige Geschossfläche ca. 2.325 qm.

##### 1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst

Im Regionalplan Nordhessen (2000) ist das Plangebiet als 'Siedlungsfläche Bestand' ausgewiesen, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kassel sowie der neu aufgestellte (aber noch nicht genehmigte) Flächennutzungsplan 2007 für das gesamte Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel stellen für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Gemäß § 13 a kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes (Stand 30.03.2007) stellt das Gebiet als "baulich geprägte Flächen dar", eine Änderung ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert den Bebauungsplan Nr. VII / 51 Blatt C, die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Planvorhabens ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes verbunden.

##### 1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Geplant ist die Entwicklung eines Sondergebietes 'Läden' innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Unterneustadt und in unmittelbarer Benachbarung zur Hauptverkehrsachse Leipziger Straße. Ein Großteil der beanspruchten Flächen wurde bereits in der Vergangenheit baulich-gewerblich genutzt.

Das geplante Vorhaben geht einher mit der zusätzlichen Versiegelung bisheriger Vegetations-/ Gehölzflächen in einem Umfang von ca. 940 qm sowie einem Verlust von weiteren 7 Laubbäumen mit einer Gesamtrauffläche von ca. 460 qm. Demgegenüber ist die Neupflanzung von ca. 16 Bäumen und die Anlage von ca. 105 qm Laubgehölzhecken entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die sich insgesamt aus dem Planvorhaben ergebenden Umweltauswirkungen werden nicht als erheblich eingestuft. Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine bereits vorhandene Immobilie umgenutzt und städtebaulich dieses Projekt in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage realisiert werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil geschaffen werden kann. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf bisher unversiegelten Flächen verzichtet werden.



#### **1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Als Quellen für Geräuschimmissionen sind die bei einer Einzelhandelsnutzung betriebsbedingten Vorgänge wie Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche, Nutzung der Einkaufswagen und der Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen relevant. Ebenso ist im vorliegenden Fall die gewerbliche Vorbelastung durch die benachbarte Autowaschanlage zu berücksichtigen. Die Auswirkungen werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens geprüft.

Hinsichtlich der durch das Planvorhaben entstehenden Luftemissionen durch vorhabenbezogene Verkehre sind aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Hafenstraße bzw. der Leipziger Straße keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten.

Durch das Planvorhaben werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel) erzeugt, die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden.

Soweit erforderlich werden Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Ein Bezug des Planvorhabens zu nationalen oder europäischen Umweltvorschriften ist nicht gegeben.

### **1.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

#### **1.2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit. Das Planvorhaben selbst ist von langfristiger Dauer. Eine Umkehrbarkeit ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

#### **1.2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Kumulative und grenzüberschreitende Wirkungen und Umweltrisiken sind mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

#### **1.2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)**

Risiken für die Umwelt bzw. für die menschliche Gesundheit in dem hier zu bewertenden Sinn ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben nicht.

#### **1.2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden als unerheblich eingestuft.

#### **1.2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Aufgrund der bereits jetzt starken Versiegelung und der ehemals gewerblichen Nutzung der Planfläche ist der Standort schon heute als belastet zu betrachten. Die Bedeutung und Sensibilität der Schutzgüter wird als unerheblich eingestuft. Auch eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.



### **1.2.6 Gebiete nach Nummer 2.3 der Anlage 2**

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet der Fulda. Der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum ist im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln. Ergibt sich in der Gesamtbetrachtung für ein Planvorhaben ein Verlust an Retentionsraum, ist dieser ggf. an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Eine darüber hinaus gehende Betroffenheit von Gebieten nach Nr. 2.3 der Anlage 2 zum BauGB wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und § 30-Biotop BNatSchG ist nicht gegeben.

### **1.3 Überschlägige Gesamteinschätzung**

Da es sich bei dem Vorhaben um die Umnutzung und städtebauliche Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage handelt, kommen zu der integrierten Lage keine alternativen Standorte in Betracht. Die Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen durch die Inanspruchnahme anderer Standortbereiche ist daher nicht möglich. Minderungsmaßnahmen sollen am Standort selbst umgesetzt werden. Näheres hierzu regeln die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen sind langfristig, aber örtlich begrenzt. Die ökologische Funktion und Wertigkeit der durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ist sowohl räumlich als auch im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter gering.

**Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.**

Aufgestellt: anp-schw, 25.07.2008

