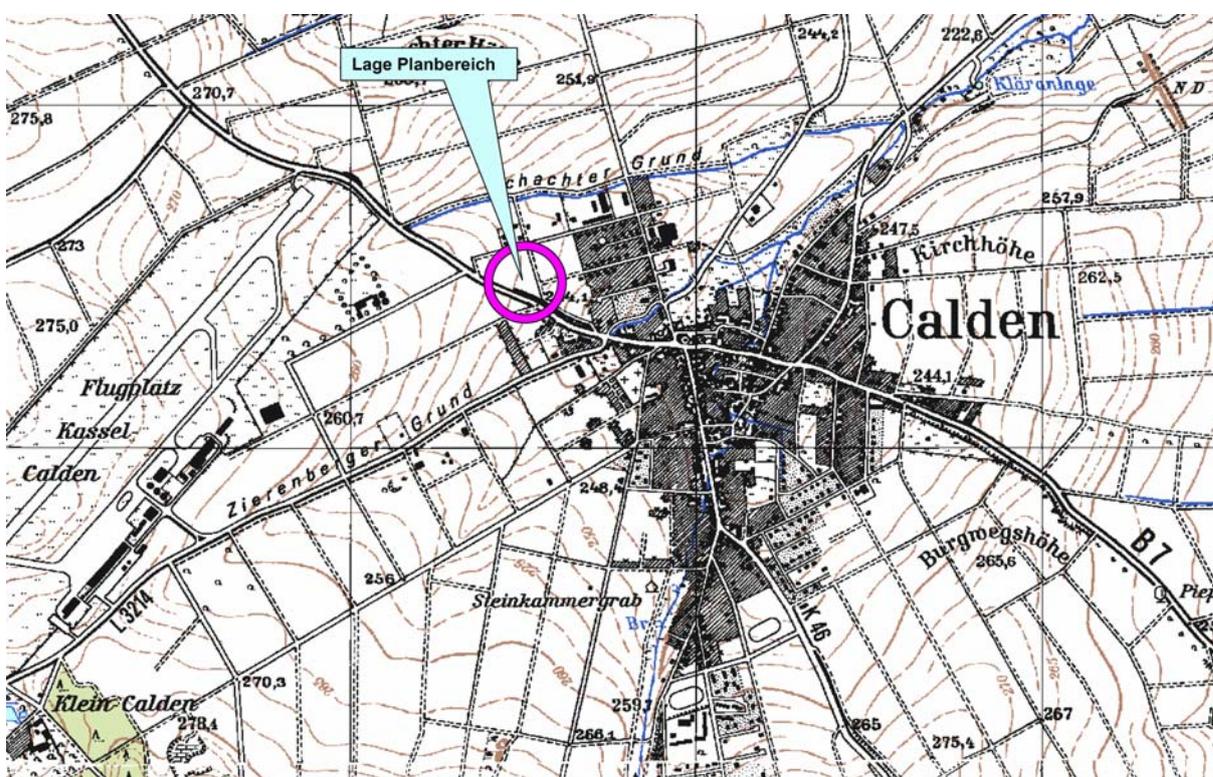


Gemeinde Calden, OT Calden

Begründung zur Satzung über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“



0365 - Stand: 03.09.2020

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhalt:

1.	Anlass zur	
	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“	3
2.	Planverfahren	3
3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
5.	Fachplanungen.....	5
6.	Bestandssituation	7
7.	Planungsziel und Konzept.....	8
8.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
8.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	12
8.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	13
8.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	13
8.2	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	13
8.4	Natur und Landschaft	14
8.4.1	Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	14
9.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung	15
9.1	Dächer/ Dachneigung.....	15
9.2	Gebäudeaußenwandflächen	15
9.3	Werbeanlagen	15
9.4	Belange des Verkehrs	15
9.5	Oberflächenbefestigung/Oberflächenentwässerung.....	16
10.	Hinweise.....	16
10.1	Stellplätze.....	16
10.2	Sicherung von Bodendenkmälern	16
10.3	Verwertung von Bodenaushub	16
10.4	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	17
10.5	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	17
	Umweltbezogene Informationen.....	18
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	18
2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	19
3.	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	20
4.	Städtebauliche Kenndaten	20

1. Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer verbindlichen Bauleitung gestellt.

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandortes von derzeit 900 m² auf 1.200 m² zu schaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“ umfasst bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 900 m².

2. Planverfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 30.04.2020 den Beschluss zur 2. Änderung der seit dem 23.10.2009 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20“ gefasst.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2020 bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13a BauGB an, wonach der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

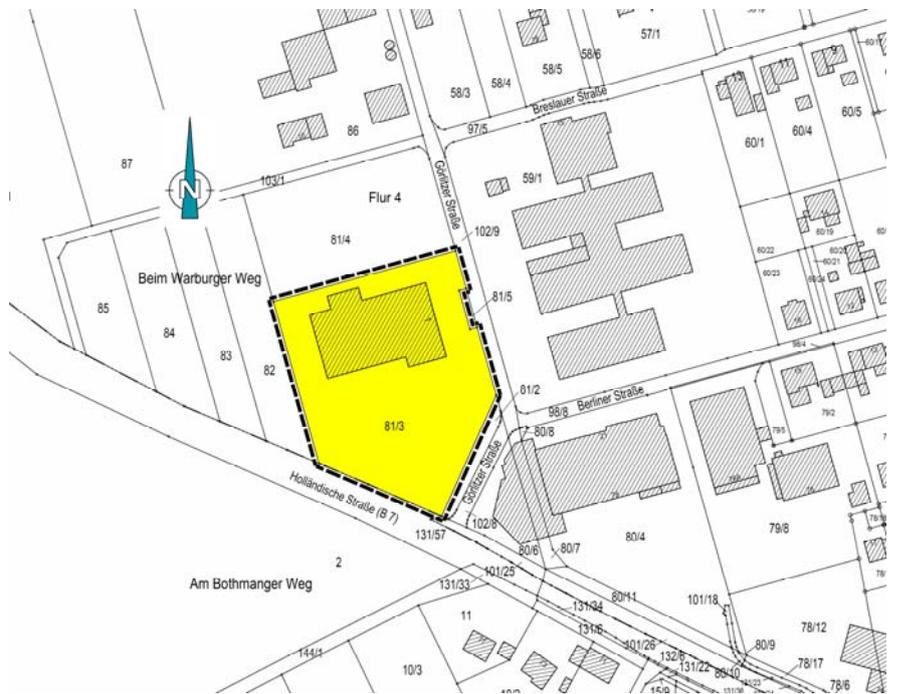
Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss wurde zunächst den gemeindlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.05.2020 öffentlich bekannt gegeben.

Nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 03.09.2020 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet umfasst das in der Gemarkung Calden in der Flur 4 liegende Flurstück 81/3.

Die Planfläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“, welches an den westlichen Siedlungsbereich anschließt. Die Änderungsfläche wird begrenzt, im Westen und Norden durch eine bislang unbebaute Gewerbefläche, im Osten durch die *Görlitzer Straße* sowie im Süden durch die *Holländische Straße (B7)*.

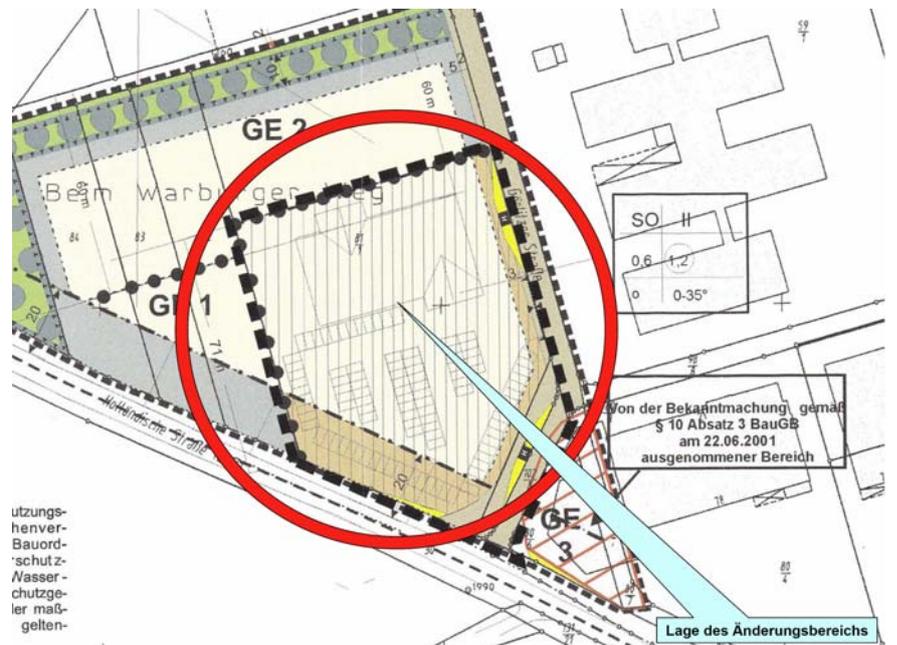


Übersichtsplan ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert Festsetzungen der seit dem 23.10.2009 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Zehnthöfe“.



5. Fachplanungen

Auswirkungsanalyse

Die Gemeinde Calden befürwortet die Planung zur Weiterentwicklung des am Standort eingeführten Einzelhandelsbetriebes. Durch Erweiterung der Verkaufsfläche werden die Voraussetzungen zur längerfristigen Sicherung der örtlichen Lebensmittelversorgung geschaffen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche geht zu Lasten von Gebäudenebenflächen (Lagerflächen).

Die BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, hat im Auftrag der Gemeinde Calden eine Auswirkungsanalyse¹ zur Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in Calden erstellt.

In der vorliegenden Analyse wurde der Mikrostandort mit seinen möglichen städtebaulichen Auswirkungen bewertet und eine Wettbewerbsanalyse vorgenommen.

In der Auswirkungsanalyse werden unter Ziffer 7 die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in Calden resultieren, wie folgt zusammengefasst:

- ” ...
- Die Firma Aldi betreibt bereits langjährig in Calden an der Görlitzer Straße einen Lebensmittelmarkt, dessen flächenseitige **Erweiterung** von rd. 900 m² auf rd. 1.117 m² Verkaufsfläche geplant ist. Die Erweiterung soll durch einen Anbau an den bestehenden Markt erfolgen, so dass wesentliche Standortfaktoren wie die Erreichbarkeit, die Verkehrsanbindung, die Fernwirkung oder die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet bei dem Planvorhaben unverändert bleiben.
 - Der **gestiegene Verkaufsflächenbedarf** von Aldi resultiert - wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten - vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert somit auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen vor allem die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner soll die Präsentation des Marktes durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert werden. Die größeren Flächen führen nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von Aldi bei Food und Non-Food auch nach der Erweiterung nicht wesentlich steigen wird. Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für diese Filiale in Calden zu werten ist.
 - Der **Projektstandort** ist - trotz seiner städtebaulichen Randlage - als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. In Bezug auf die Lagequalität ist der Standort fußläufig gut aus den umliegenden Wohnquartieren erreichbar und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in Calden. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben knapp über 1.000 Einwohner, so dass der Markt für knapp ein Drittel der Bevölkerung des Kernortes fußläufig erreichbar ist.
 - Der **betriebliche Einzugsbereich** von Aldi erstreckt sich auch nach der geplanten Erweiterung über den räumlichen Umgriff der Gemeinde Calden, wobei die ca. 7.800 Einwohner über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 17,5 Mio. EUR verfügen.
 - Das **Lebensmittelangebot** wird in Calden maßgeblich durch die beiden Lebensmittelmärkte von Edeka und von Aldi dargestellt. Dieses Angebot wird u.a. durch Spezialanbieter (v.a. Nahrungsmittelhandwerker, Getränkemarkt, SB-Geschäft) ergänzt. Der Caldener Lebensmittelhandel kann ca. 78 % der lokalen Nachfrage abdecken, so dass ein Teil der Kaufkraft in andere Orte abfließt.

¹ Auswirkungsanalyse - Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in der Görlitzer Straße 1 in 34739 Calden, Stand: 26.09.2018. Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, 99084 Erfurt

- Die lokalen Lebensmittelanbieter verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.420 m², so dass sich für Calden eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte** von 0,44 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner ergibt. Im Vergleich zu bundesdurchschnittlichen Ausstattungswerten (0,43 m² je Ew.) und zu Werten von umliegenden Orten (0,4 - 0,6 m² je Ew.) erreicht Calden eine vergleichbare Verkaufsflächendichte. Diese wird sich nach dem Hinzutreten der Mehrverkaufsfläche von Aldi marginal auf 0,47 m² pro Einwohner erhöhen.
- Der **Anteil der Neufäche** des Aldi-Marktes von rd. 217 m² liegt bei ca. 6 % der Lebensmittelverkaufsfläche in Calden, so dass sich aus diesem geringen Verhältniswert keine Gefährdung der lokalen Bestandsstrukturen ableitet. Auf Grund des marginalen Verkaufsflächenanteils der Neufäche und der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach der Realisierung des Projektvorhabens von dem Fortbestand der Nahversorgungsstrukturen in Calden auszugehen.
- Der projektierte Discounter wird in seiner Konfiguration von rd. 1.117 m² Verkaufsfläche in Calden im Segment Lebensmittel einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 27 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter in Calden verbleiben. Der Umsatz des Aldi-Marktes wird bei ca. 5,8 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flächenleistung von ca. 5,2 TEUR/m² ein standortangepasster Wert erreicht wird.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem Umfeld rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Anbieter hinweg bei durchschnittlich rd. 5 % und erreichen auch einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Auf Grund der Höhe der Umsatzverluste, aber auch der Stabilität und Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Lebensmittelanbieter ist keine Abschmelzung des bestehenden Angebots zu erwarten. Dies trifft sowohl auf die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte von Edeka als auch auf kleinteilige Lebensmittelanbieter in Calden zu.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Da in Calden keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind, ist eine Schädigung solcher Bereiche naturgemäß nicht möglich. Ferner ist kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten zu erwarten, zumal die Grundversorgung in Calden maßgeblich von dem Aldi-Markt mitgetragen wird.
- Nur ein geringer Teil der Erlöse des zu erweiternden Lebensmittelmarktes setzt sich aus **Streuumumsätzen** zusammen, die vor allem von Zufallskunden resultieren. Ein überdimensionaler Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets kann durch den Aldi-Markt nicht ausgelöst werden, so dass eine Beeinträchtigung von Lebensmittelmärkten in umliegenden Orten auszuschließen ist.
- Aldi plant ggf. in weiterer Zukunft das Layout der Caldener Filiale auf eine Verkaufsfläche von rd. **1.300 m²** anzuheben. Bei einer entsprechenden Erweiterung ist mit durchschnittlichen Umsatzumverlagerungen der bestehenden Lebensmittelanbieter zu dem Aldi-Standort von rd. 9 % zu rechnen. Eine Absiedlung von Anbietern - insbesondere des strukturprägenden Edeka-Marktes - ist nicht zu erwarten, zumal auch die Flächenerhöhung zeitlich versetzt erfolgen würde.“

Anlage zur Auswirkungsanalyse²

Ursprünglich war eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 900 m² auf ca. 1.117 m² VK vorgesehen.

² Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in der Görlitzer Straße 1 in 34379 Calden vom 26. September 2018. Berichtsstand: 20.11.2018. Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, 99084 Erfurt

Im Rahmen einer Überarbeitung des Betreiberkonzeptes ist nunmehr eine Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen, was einer Abweichung gegenüber der ursprünglichen Planung von ca. 83 m² entspricht.

Die Anlage vom 20.11.2018 beinhaltet eine Bewertung, die auf das ursprüngliche Gutachten Bezug nimmt.

In Bezug auf die bereits erstellte Auswirkungsanalyse ergeben sich bei der Bewertung des Makro- und des Mikrostandortes keine Änderungen. Das Einzugsgebiet bleibt ebenfalls unverändert.

Unter Zugrundelegung des Nachfragevolumens nach Lebensmitteln und der zu erwartenden Marktdurchdringung ist mit einem höheren Umsatz zu rechnen. Der Mehrumsatz geht dabei anderen lokalen Wettbewerbern verloren.

Die BBE Handelsberatung GmbH kommt zu folgender Bewertung:

„ ...

Die (...) prognostizierten Umsatzzunahmen wird zum großen Teil der Caldener Edeka-Markt zu verkraften haben, der sich in unmittelbarer räumlicher Nähe des Aldi-Marktes befindet und neben Aldi den einzigen Lebensmittelmarkt in Calden darstellt. Bezüglich der bereits beschriebenen Leistungsfähigkeit von Edeka (...) ist auch bei einem Umsatzverlust von rd. 7 % nicht von einem Rückzug dieses Anbieters auszugehen. Ferner sind an dem Standort des Edeka-Marktes keinerlei Vorschädigungen in Bezug auf die Standortqualität erkennbar, so dass dieser Umsatzrückgang als verkraftbar einzustufen ist.

Die zu erwartenden Umsatzverluste für Edeka sind auch unter dem Aspekt zu betrachten, da auch nach der Erweiterung von Aldi auf ca. 1.180 m² Verkaufsfläche weiterhin ein Umsatzabfluss aus Calden bestehen bleibt. Da demnach nicht die gesamte Lebensmittelkaufkraft vor Ort in Calden gebunden werden kann, bestehen nicht nur für Aldi, sondern auch für Edeka und die anderen Lebensmittelanbieter weiterhin ausreichende Umsatzchancen. Demzufolge können von allen Anbietern - bei Umsetzung eines leistungsfähigen Konzeptes - grundsätzlich standortsichernde Erlöse getätigt werden.

Im Fazit ist abzuleiten, dass nach dem Hinzutreten des erweiterten Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.180 m² keine existenzschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelanbieter in Calden ausgelöst werden. Da in Calden kein zentraler Versorgungsbereich besteht, sind grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Entwicklung solcher Bereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf Grund des Fehlens nicht möglich. Ferner ist eine negative Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal Aldi selbst - im Standortverbund mit Edeka - ein wichtiger Träger der lokalen Grundversorgung in Calden ist.“

6. Bestandssituation

Die Planbereichsfläche umfasst eine im Jahr 2010 errichtete Filiale der Fa. Aldi. Die Betriebs- und Erschließungsflächen sind entsprechend ihrem Nutzungszweck befestigt. Auf der dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Betriebsfläche sind 100 Stellplätze angeordnet. Mit Ausnahme der Anlieferungszone, die sich im nördlichen Bereich des Gebäudes befindet, sind die Betriebs- und Stellplatzflächen gepflastert. Die Anlieferungszone ist betoniert.

Betriebs- und Gebäudeflächen werden in den Randbereichen durch Grünflächen/ -streifen eingebunden. Baum- und Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Innerhalb der südlichen Grünfläche existiert eine ca. 6,0 m hohe beleuchtete Werbeanlage.



7. Planungsziel und Konzept

7.1 Städtebauliche Entwicklung

Verkaufsflächenerweiterung

Innerhalb der Sondergebietsfläche wurde im Jahr 2010 ein ALDI-Lebensmittelmarkt mit den entsprechenden Betriebs- und Erschließungsflächen errichtet. Die Verkaufsfläche der ALDI Filiale soll von derzeit 900 m² um 300 m² auf 1.200 m² erweitert werden.

Der Vorhabenträger hat das geplante Vorhaben am 25.11.2019 in der Sitzung des Fachbeirates KEP-Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel vorgestellt. Das Vorhaben wurde vom Fachbeirat positiv beurteilt.

Die zusätzlichen Verkaufsflächen werden durch einen seitlichen Anbau geschaffen. Im Zuge der Erweiterung werden Lager- und Verkaufsflächen neu strukturiert. Im Bereich der Eingangszone wird der vorspringende Gebäudeteil nach Westen erweitert. In diesem Anbau werden die Backvorbereitung und Backwarenverkaufsregale untergebracht.

Mit der erweiterten Verkaufsfläche wird insbesondere eine Erhöhung der Kundenattraktivität angestrebt. Dies ist vor allem mit Blick auf die ältere Bevölkerung in Calden wichtig, die in den nächsten Jahren merklich ansteigen wird. So wurde z.B. für diesen Personenkreis in unmittelbarer Nähe des Aldi Marktes im Bereich der *Flugplatzstraße* das Seniorenzentrum MENetatis Calden errichtet. Das Zentrum beinhaltet 65 Pflegeappartements und 6 betreute Wohnungen.

Darüber hinaus hat Aldi eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der naheliegenden integrativen Senioren-Wohnanlage der Werk-Hilfe (ca. 80 Bewohner) und vor allem für die Mitarbeiter der unmittelbar angrenzenden Caldener Werkstätten der Diakonie (ca. 160 Beschäftigte mit einem geistigen und/oder körperlichen Handicap).



Entwicklungsskizze ohne Maßstab

Eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche ist nicht uneingeschränkt gleichzusetzen mit einer Erhöhung der Warenverkaufsfläche, die von absatzwirtschaftlicher Bedeutung ist.

Die Verkaufsfläche umfasst Flächen, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Innern des Gebäudes und zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen (Gangflächen, Kassenzone, Kassenvorzone incl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials, Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang).

Zur Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Verbesserung der Betriebsabläufe besteht nach Auffassung des Vorhabenträgers Handlungsbedarf. Ein Großteil der zukünftigen Verkaufsfläche kommt dem Komfort der Kunden zugute. Ziel sind eine verbesserte Warenpräsentation und kundenfreundlichere Verkehrs- und Gangflächen.

Neben der Verbesserung der Präsentationsmöglichkeiten werden durch die erweiterte Fläche auch die innerbetrieblichen Abläufe optimiert. Zur Reduzierung von Lagerflächen werden die Waren verstärkt im Verkaufsraum gelagert. Die Warenbestückung erfolgt mittels Hubwagen. Zu diesem Zweck müssen u. a. entsprechende Fahrgassen/ Gänge vorgehalten werden.

Die Flächenvergrößerung bezieht sich vor allem auf die Stellflächen für Waren, da so größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können. Das ist insbesondere für Produkte mit einem langen Mindesthaltbarkeitsdatum (z.B. Konserven, Nahrungsmittel, Kaffee/Tee, Getränke, Drogeriewaren) relevant, so dass diese Artikel seltener angeliefert werden müssen und in Folge der Aufwand für die Warenbestückung geringer ausfällt.

Die dazu erforderlichen Gangbreiten führen zusammen mit den entsprechenden „Regalmetern“ pro Produkt auch bei gleichbleibenden Artikelzahlen zu deutlich höheren Anforderungen an die Verkaufsfläche.

Neben einer Anpassung der Betriebsabläufe steht die Zielsetzung, den Kundeneinkauf noch einfacher und bequemer zu gestalten sowie den Lebensmittelmarkt an veränderte Kundenbedürfnisse anzupassen. Die Verbreiterung der Gänge ermöglicht ein bequemes Befahren mit Einkaufswagen sowie eine attraktive, übersichtliche und zeitgemäße Präsentation der Waren.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die *Görlitzer Straße*, die im Süden mit der *Holländische Straße* (Bundesstraße 7) vernetzt ist. Im südlichen Bereich der *Görlitzer Straße* besteht teilweise eine Gehweganlage.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht vorgenommen.

Die Warenanlieferung bleibt unverändert.

Kunden- und Mitarbeiterstellplätze

Dem Lebensmittelmarkt sind in ausreichender Zahl Kunden- und Mitarbeiterstellplätze zugeordnet. Derzeit stehen auf dem Betriebsgelände 100 Stellplätze zur Verfügung, wovon 2 für Fahrer mit Behinderungen vorbehalten sind. Mit Ausnahme der Behindertenparkplätze liegt die Breite der Stellflächen zwischen 2,5 und 2,6 Meter.

Im östlichen Randbereich der Betriebsfläche nutzten Kunden den Raum zwischen der nördlichen Nebeneinfahrt und der südlichen Hauptzufahrt als Stellplatzfläche. In dem nicht markierten Bereich parken bis zu 13 Fahrzeuge.

Im Rahmen der Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sollen die vorhandenen Stellplätze auf ca. 2,8 m verbreitert werden. Neben zwei Stellplätzen für Behinderte sind zwei Familienstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzverbreiterung resultiert aus den im Laufe der Zeit gewachsenen Fahrzeugbreiten. Aktuelle Mittelklassefahrzeuge haben inzwischen Fahrzeugbreiten (ohne Spiegel), die zwischen 1,8 und 1,9 Meter liegen. Die Verbreiterung dient der Verbesserung des Stellplatzangebotes und ermöglicht ein bequemerer und sicheres Einsteigen.

Nach dem Umbau stehen zukünftig ca. 83 Stellplätze zur Verfügung.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden sind für Verbrauchermärkte gem. Ziffer 3.3 je 15 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei einer zukünftigen Verkaufsfläche von 1.180 m² sind demnach 80 Stellplätze vorzuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Haltestelle „Görlitzer Straße“, die im unmittelbaren Bereich des Lebensmittelmarktes liegt, gegeben. Der Standort ist über folgende Linien an das ÖPNV-Streckennetz angebunden:

- | | |
|-----------|---|
| Linie 46 | Streckenabschnitt Calden <> Calden-Flughafen Kassel <> Meimbressen <> Ehrsten <> Fürstenwald |
| Linie 47 | Streckenabschnitt Vellmar Nord <> Espenau <> Calden <> Calden-Flughafen Kassel |
| Linie 132 | Streckenabschnitt Ersen <> Niedermeiser <> Obermeiser <> Westuffeln <> Calden |
| Linie 133 | Streckenabschnitt Fürstenwald <> Ehrsten <> Meimbressen <> Calden <> Burguffeln <> Schachten <> Grebenstein |

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser/ Strom/ Erdgas/ Telekommunikation) sowie die Entsorgung (Regen- und Abwasser) der Sondergebietsfläche bleiben unverändert.

8. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Allgemeines

Im Rahmen der 2. Änderungsplanung werden einzelne Festsetzungen der seit dem 23.10.2009 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“ geändert. Die Nutzungsart bleibt unverändert bestehen.

Anlass der 2. Änderungsplanung ist die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 900 m² auf 1.200 m².

In der 1. Änderungsplanung wurde vermerkt, dass die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unberührt bleiben. Der Hinweis bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“, der seit dem 22.06.2001 rechtskräftig ist.

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 22.06.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“ sowie der seit dem 23.10.2009 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnthöfe“, die von der 2. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

8.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Es wird nur Lebensmitteleinzelhandel zugelassen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel wird festgesetzt auf **1.200 m²**

Von der zulässigen Lebensmittelverkaufsfläche darf der Verkaufsflächenanteil für markttypische Randsortimente maximal 10% betragen. Das Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Betriebscharakter im vorliegenden Fall wird vom Kernsortiment Lebensmittel bestimmt. Das Randsortiment ergänzt das Angebot.

8.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird festgesetzt auf:

- für Hochbauten:	2.000 m ²
- für Betriebsflächen/ Nebenanlagen	3.800 m ²

Zulässige Geschossfläche gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird festgesetzt auf:

2.000 m²

Zulässige Firsthöhe

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige First-/ Pultdachfirsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

Die maximal zulässige

First- /Pultdachfirsthöhe bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen
in Meter wird festgesetzt auf:

9,50

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der **First- bzw. Oberkantenhöhen** gilt der Schnittpunkt der im mittleren südlichen Gebäudebereich angrenzenden tiefsten Stelle der vorhandenen, befestigten Betriebsfläche mit der Gebäudeaußenwand.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel/-element. Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf:

I

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

- Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,2

8.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

8.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielen. Im Plangebiet wird zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Bisherige Festsetzungen, die entfallen:

- Offene Bauweise

8.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen.

8.4 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung beitragen. Sie dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, dem Schutz von Natur und Landschaft, der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie der Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen.

In der unter „Ziffer 10.4 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen“ aufgeführten Gehölzliste werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

8.4.1 Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die **Grünfläche F1** ist extensiv zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Innerhalb des zur *Holländischen Straße* gelegenen Abschnitts wird eine Werbeanlage zugelassen (siehe Ziffer 9.3 Werbeanlagen).

Mindestens 30% der Fläche F1 sind mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) und pro 100 m² Pflanzfläche 1 Hochstamm (II. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Marktes durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

9.1 Dächer/ Dachneigung

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

0 – 35°

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

9.2 Gebäudeaußenwandflächen

Gebäudeaußenwandflächen sind als Klinkerflächen zu gestalten. Zugelassen werden ferner mit Klinkermauerwerk ausgefachte Stahlbeton-Fertigteilkonstruktionen sowie Stahlbeton-Stützenkonstruktion mit Klinkermauerwerksausfachung. Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Bleche), Faserzementplatten/-tafeln, Verbundwerk- und Kunststoffplatten.

9.3 Werbeanlagen

Innerhalb der Planbereichsfläche wird im südlichen Bereich der Grünfläche F1 maximal eine Werbeanlage in Form eines maximal 7,0 m hohen beleuchteten oder hinterleuchteten Werbepylons zugelassen. Wechselwerbung wird nicht zugelassen.

Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind Anlagen, die durch Beleuchtungskörper außerhalb der eigentlichen Werbeanlage erhellt oder angestrahlt werden oder bei denen die Lichtquelle Teil der Anlage ist. Geplante Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie dürfen nicht die Sicht im Bereich der Ein- und Ausfahrten behindern.

Zur Minimierung von Lichtimmissionen sowie zur Reduzierung von Insektenanflug sind für beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen umweltverträgliche Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchtkörper, warmweiß) zu verwenden. Die Leuchtstärke ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

9.4 Belange des Verkehrs

Bauverbotszone

Entlang von Bundesstraßen ist gem. § 9 (1) FStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt, die grundsätzlich von entsprechender Bebauung freizuhalten ist.

Befestigte Hofflächen, Umfahrungen, Stellplatzflächen müssen zur Straßengrundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Sichtfeldbereiche

Im Anschlussbereich „Görlitzer Straße/ Holländische Straße“ sind die für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Bundesstraße von jeglicher

Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

Zufahrtsbereiche von der B 7

Im Bereich der B 7 sind Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) zur Sonderbaufläche unzulässig.

9.5 Oberflächenbefestigung/Oberflächenentwässerung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Zur Kompensation wird eine Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt ausgeschlossen. Die v.g. Regelung gilt nicht für gewerblich genutzte Hauptzufahrten, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen.

Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“).

10. Hinweise

10.1 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden anzuordnen.

Die für Kunden und Mitarbeiter im Bereich des Aldi - Marktes vorhandenen bzw. geplanten Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

10.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10.3 Verwertung von Bodenaushub

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.

10.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

Bäume, (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus crus galli (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricus. „Veitchii“ (Wilder Wein)

10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge. Die bauliche Erweiterung erstreckt sich auf bereits festgesetzte Bauflächen.

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13a BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Planbereich liegt im westlichen Randbereich der Siedlungslage und wird über das ausgebaute Straßennetz erschlossen. Die Erschließung sowie die Betriebsflächen bleiben unverändert. Die vorgesehene Verbreiterung der Kunden-/ Mitarbeiterstellplätze erfolgt durch Aufnahme der vorhandenen Befestigung und Neuverlegung von Pflaster.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu erwarten. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch den Besucherverkehr werden nach derzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig ausgeschlossen. Das mit der Markterweiterung verbundene Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nur leicht erhöhen.

Aus den bisherigen Betriebsabläufen des ALDI-Marktes haben sich bislang keine nachhaltigen Belastungen ergeben. Es bestehen keine Beschwerden aus der Nachbarschaft. Der Aldi-Standort liegt in einem gewerblich genutzten Bereich. Die weiter entfernt liegende Wohnbebauung wird nicht beeinträchtigt

Die Warenlieferungszone liegt im nördlichen Gebäudebereich und bleibt unverändert.

Die mit dem Betrieb des ALDI-Marktes verbundenen Lärm- oder Abgasbelastungen führen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen sowie des aus dem Plangebiet hervorgerufene Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben weiterhin keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Infolge der Planumsetzung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Durch die geplante Gebäudeerweiterung können während der Bauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der innerorts gelegene Planbereich ist fast vollständig bebaut und durch Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen versiegelt. Infolge der Markterweiterung werden durch Bebauung weitere Flächen versiegelt. Die Erweiterung erfolgt innerhalb einer Baufläche, die bereits bauplanungsrechtlich abgesichert ist.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privaten Bautätigkeiten.

▪ Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Gebäudeerweiterung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die Fläche der geplanten Gebäudeerweiterung beträgt ca. 310 m². Die damit verbundene Bodenversiegelung wird das Grundwasser nicht nennenswert beeinflussen, da der geplante Eingriffsumfang gering ausfällt.

Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

▪ Klima

Der bereits bebaute und erschlossene Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst bebaute und durch Straßen erschlossene Flächen. Die geplante Erweiterung beeinflusst das standortbezogene Mikroklima in geringem Umfang. Durch grünordnerische Festsetzungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff minimiert.

Der vorhandene und verbleibende Grünflächenanteil bewirkt eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Staub- und Schadstofffilterung).

Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

▪ **Flora und Fauna**

Flora und Fauna werden durch die Planung nicht berührt. In Folge der geringfügigen Gebäudeerweiterung ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen. Die Erweiterung geht zu Lasten strukturarmer Grünflächen sowie befestigter Betriebsflächen.

3. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

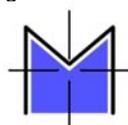
Das Planvorhaben wird in einem Abschnitt projiziert, in dem bereits eine anthropogene Überprägung stattgefunden hat.

Die mit der Planaufstellung verbundenen Auswirkungen haben keinen nennenswerten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Strukturen werden gewahrt. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten.

4. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
6.720,00				
Gebäudeflächen	1.524,00	22,68%	2.000,00	29,76%
Betriebsflächen, betoniert	260,00	3,87%	260,00	3,87%
Betriebsflächen, gepflastert	3.730,08	55,51%	3.800,00	56,55%
Grünflächen, strukturarm	1.205,92	17,95%	660,00	9,82%
Summe	6.720,00	100,00%	6.720,00	100,00%

Aufgestellt am 03.09.2020 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
 Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
 Tel. 05665/9690110 - Fax 05665/9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de