

Neubau Lidl-Markt Übersicht der Gebäudestellungsvarianten

	Variante I	Variante II	Anmerkungen Bauamt	Votum	Argumente Lidl
Erschließung					
Zufahrt	Die jetzt vorhandene Zufahrt bleibt an der Stelle. Vorhandene Bushaltestelle wird nicht beeinträchtigt.	Die Marktzufahrt würde in Richtung der Einmündung zum Westerfelder Weg verschoben werden. Die vorhandene Bushaltestelle müsste dann verlegt werden.	Die Bushaltestelle wird demnächst behindertengerecht ausgebaut. Bei Verlegung der Zufahrt zum Marktgelände müsste die Bushaltestelle verlegt und der Gehwegbereich umgebaut werden oder die Zufahrt zum Markt müsste verlegt und geändert werden.	Variante I	
Anlieferung	Die Anlieferung ist von der Bahnhofstraße aus nicht sichtbar. Die Anlieferung liegt an der westlichen Gebäudeseite zum Kindergarten hin, mit dazwischen liegender Grünfläche in einer Breite von ca. 7,0 m.	Die Anlieferung ist von der Bahnhofstraße aus nicht sichtbar. Die Anlieferung befindet sich an der westlichen Gebäudeseite zum Kindergarten, mit dazwischen liegendem Grünstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m.	Der Anlieferungsbereich soll bei beiden Varianten nur teilweise eingehaust werden. Da gemäß gutachterlicher Ermittlung keine Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzwerte bei Variante I erreicht wird und demgemäß keine Einhausung erforderlich wird. Die aktuelle Variante II lag der gutachterlichen Bewertung nicht zugrunde, weswegen dies nachgeholt werden muss. Wegen dem geringen Abstand der Anlieferung zum Kiga Freigelände hin, wird möglicher-weise eine Baulast zu Lasten des städtischen Grundstücks gefordert werden.	Variante I	Pro Variante 2: Die Anlieferung ist nicht sichtbar, weniger Lärm und schönere Optik

Parkplatz	Der Parkplatz liegt südlich des Marktes und wirkt sich auf-grund der Nutzung wesentlich auf die angrenzende Wohnbebauung und das Kiga-Freigelände aus.	Der Parkplatz liegt nördlich des Marktes zum angrenzenden Stockheimer Bach und wirkt hinsichtlich Lärm Richtung Neuer Marktplatz mit dortigem Parkplatz des Fachmarktzentrams.	Bei Variante II liegt eine geringe Teilfläche des Parkplatzes angrenzend zum Kiga-Freigelände hin.	Variante II	
Zufahrt zum Kiga-Freigelände	Die Zufahrt kann über den Parkplatz erfolgen in einer Fläche mit der Breite von ca. 7 m. (s. anliegender Plan)	Die Zufahrt soll in der Abstandsfläche und dem Fluchtwegbereich entlang der südlichen Gebäudewand angelegt werden, in einer Fläche mit der Breite von 3,0 m. (s. anliegender Plan)	Die Zufahrt für die erforderlichen Pflegearbeiten auf dem Kiga-Freigelände kann bei der Variante I in einer größeren Zufahrtsbreite ausgeführt werden.	Variante I	
Gebäude					
Gestaltung	Gebäudeschmalseite mit Eingangsbereichs als Glasfassade zeigt zur Bahnhofstraße hin ebenso teilweise und mit geschlossener Fassadenfläche zum davorliegenden Parkplatz. Gebäude hat zur südlich liegenden Wohnbebauung i. M. ca. 45,0 m Abstand. Die geschlossene Gebäuderückseite mit Fluchtweg ist zum Stockheimer Bach orientiert.	Gebäudeschmalseite mit Eingangsbereichs als Glasfassade zeigt zur Bahnhofstraße hin ebenso teilweise und mit geschlossener Fassadenfläche Richtung Fachmarktzentrum. Die Gebäuderückseite mit Fluchtweg ist zur angrenzenden Wohnbebauung im Abstand von 4,0 m orientiert.	Lidl schlägt eine mögliche gestalterische Abstimmung der geschlossenen Fassade bei Variante II (zur Wohnbebauung hin zeigend) vor. Eine optische Gestaltung eliminiert nicht die Geschlossenheit einer Fläche.	Variante I	Eine Fassadenverkleidung ist kein Problem. So sehen die Nachbarn eine unterschiedlich begrünte Fassade, welches angenehmer (und ruhiger) ist als auf den Parkplatz zu blicken (Darstellung anbei). Wie bereits erwähnt wäre es hinsichtlich der Gestaltung auch möglich, den angrenzenden Kindergarten mit einzubeziehen, um dem Markt eine kleine persönliche Note zu geben.

Städtebau					
Wohnbebauung Bahnhofstr. 10–10 h (Süden)	Gebäudevorderseite teilverglast zur Wohnbebauung mit davor liegendem Parkplatz und der Begrünung mit Baumpflanzungen. Der Anlieferungsbereich ist einsehbar.	Geschlossene Gebäuderückseite zur Wohnbebauung auf eine Länge von ca. 65 m und einer dortigen Gebäudehöhe von ca. 5,30 m (Traufpunkt) und wird durch techn. Anlagen noch überragt. Die gestalterische Fassadengliederung ist ungeklärt. Eine ansteigend geneigte Dachfläche bis auf ca. 7,60 m zum Firstpunkt. Der Anlieferungsbereich ist nicht sichtbar.	Bei Variante I liegt die großflächige Bebauung mit großem Abstand und es ist keine geschlossene Fassade mit anschließend ansteigender Dachfläche zur Wohnbebauung orientiert. Bei Variante II wird die Wohnbebauung durch das großformatigen Gebäude mit geschlossener Fassade in geringem Abstand räumlich abgeschlossen hinzu werden techn. Anlagen auf die Dachfläche aufgebracht (s. Prospekt Lidl – dort Gebäudeschnitt).	Variante I	
Neuer Marktplatz (Norden)	Geschlossene Gebäuderückseite liegt in Gegenlage zum Edeka-Markt auf eine Länge von ca. 74 m und einer dortigen Gebäudehöhe von ca. 5,3 m am Traufpunkt und 7,60 m fertige Gebäudehöhe.	Gebäudevorderseite zeigt teilverglast zum Fachmarktzentrum und dessen Parkplatz. Vor dem Lidl-Markt liegender Parkplatz mit Begrünung und Baumpflanzung zum Stockheimer Bach. Anlieferungsbereich ist sichtbar in Richtung Edeka Gebäuderückseite.	Kürzere Wegeverbindung von Lidl-Markt- Eingang zum Parkplatz Edeka möglich. Die Gegenlage der geschlossenen Gebäuderückseiten beider Märkte sind städtebaulich nicht nachteilig.	Variante I	pro Variante 2: Der Charakter des Marktplatzes wird durch die Stellung des Baukörpers an den Rand des Grundstückes stärker unterstrichen und bietet eine offene Darstellung dieses Platzes
Bahnhofstraße (Osten)	Östliche verglaste Gebäudefassade und Markt-Eingang liegen	Östliche verglaste Gebäudefassade und Markt-Eingang liegen	Keine der geplanten Varianten hat hervorzuhebende städtebauliche Vorteile und	Keine	

	räumlich begrenzend an der Bahnhofstraße. Parkplätze sind auf einem Teil der Grundstückslänge zur Bahnhofstraße hin vorgesehen. Begrünung mit Bepflanzungen entlang der Bahnhofstraße	räumlich zurückversetzt zu der Bahnhofstraße. Parkplätze sind entlang der gesamten Grundstückslänge der Bahnhofstraße angeordnet. Begrünung mit Baumpflanzungen entlang der Bahnhofstraße	Auswirkungen auf die Bahnhofstraße.		
Kindergartengelände (Westen)	Direkt angrenzender Parkplatzbereich mit Grünstreifen orientiert zur wesentlich genutzten Kiga-Freifläche lässt die Seite im Süd-Osten offen und von Bebauung frei.	Direkt angrenzende Gebäudewestseite mit Anlieferungsbereich schließt den wesentlich genutzten Kiga-Freibereich räumlich ab durch die Wandfläche der Gebäudeschmalseite. Im Nord-Osten ist nur die geringflächige spitz zulaufende Teilfläche des Kiga-Freibereichs frei von angrenzender Bebauung.	Gebäudestellung in Variante I bietet größere Offenheit für den größten breiteren Teil der Kiga-Freifläche und von dort mehr Abstand zur Markt-Bebauung.	Variante I	
Verbindung Neuer Marktplatz	Eine Verbindung mit Steg (technische Möglichkeit ist wegen deutlich differierender Geländehöhe zu prüfen) ist zum Parkplatz Edeka möglich mit kurzem Weg zum Eingang Lidl- Markt.	Eine Verbindung mit Steg (technische Möglichkeit ist wegen deutlich differierender Geländehöhe zu prüfen) ist zum Parkplatz Edeka möglich mit längerem Weg über den Parkplatz zum Eingang Lidl-Markt.	Die Realisierung ist offen und in Abhängigkeit von: - Kostenhöhe und -tragung - techn. Ausführung und Machbarkeit (Höhendifferenz) - bisher einseitiges Interesse Lidl ist abhängig Kostenhöhe und Kostentragung	Keine	durch Variante 2 ist es wesentlich leichter, eine Fußgängerbrücke zum Grundstück von Edeka zu bauen

Stockheimer Bach	Wesentlich zeigt die Gebäuderückseite zum Bachgelände und liegt in Gegenlage zur Gebäuderückseite des Edeka Marktes. Eine Teilfläche mit Parkplätzen und Grünfläche liegt am Stockheimer Bach.	Parkplatz mit Grünfläche und Baumpflanzungen liegt vollständig am Stockheimer Bach.	Aus naturschutzfachlicher Sicht bietet die Variante II die Möglichkeit, dass größere Grünflächen und Baumpflanzungen entlang dem Stockheimer Bach vorgesehen werden können. Somit ist dann die Belichtung und Besonnung auch noch für den nördlichen Uferrandbereich an der Edeka-Marktrückseite vorteilhaft ist. Bei der Variante I wird der Bachrandbereich durch die Bebauung insgesamt eingeengt.	Variante II	
<u>Immissions-schutz</u>	Immissionswerte sind unterhalb der zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm (siehe Tabelle)	Immissionswerte sind unterhalb der zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm (siehe Tabelle)	Die Immissionswerte sind an allen Stellen bei Variante I bis auf den IP 1 höher als bei Variante II, jedoch noch unter dem zulässigen Richtwert. Durch keine der Varianten werden unzulässige Immissionswerte erreicht.	Keine	Aus Sicht des Gutachtens zur Schallemission ist es ebenfalls sinnvoller und für die Nachbarn angenehmer, Variante 2 umzusetzen
<u>Bürger-beteiligung</u>	5 Anwohner der südlich angrenzenden Wohnbebauung Bahnhofstr. 10-10h sind für die Variante I.	1 Anwohner der südlich angrenzenden Wohnbebauung Bahnhofstr. 10-10a ist für die Variante II.		Variante I	
<u>Kiga/Amt 40</u>	Mit Amt 40 Herr Greve abgestimmt favorisiert diese Variante.		Bei der Variante II wird der Kindergartenfreibereich durch Bebauung an 3 Seiten umschlossen, zum Einen wird hierbei befürchtet, dass durch die spielenden Kinder eine	Variante I	

			größere Lärmauswirkung durch Reflexion der zueinander stehenden Wände entsteht und dass es optisch als beengend empfunden wird. Bei der Variante I ist die Belichtung und Besonnung des Freigeländes besser zu ermöglichen.		
--	--	--	---	--	--

Zusammenfassung der gutachterlich ermittelten Emissionen durch den Lidl-Markt

Geräuschquelle	Immissionsorte						
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7
Tages-Richtwert nach TA Lärm tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr)	60	60	60	60	60	60	60
Variante I	44	47	53	54	54	52	54
kurzzeitige Geräuschspitze	57	63	73	72	73	79	86
Variante II	44	46	50	44	44	50	54
kurzzeitige Geräuschspitze	61	67	68	64	72	78	84

IP 1: Wohnhaus Bahnhofstraße 7
 IP 2: Wohnhaus Westerfelder Weg 1
 IP 3: Wohnhaus Bahnhofstraße 9
 IP 4: Wohnhaus Bahnhofstraße 10

IP 5: Wohnhaus Bahnhofstraße 10d
 IP 6: Wohnhaus Bahnhofstraße 10g
 IP 7: Kindergarten Am Riedborn 47