

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V/12 C  
" Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße "  
Stadt Kassel, ST Rothenditmold**

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel sowie der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

**Inhaltsübersicht**

Anregungen und Hinweise der Ämter der Stadt Kassel \_\_\_\_\_ Seite 1 bis 6

Anregungen und Hinweise der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange \_\_\_\_\_ Seite 7 bis 18

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB.  
(Beteiligung mit Schreiben vom 17.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	21.04.2011 VF - Frauenbüro Frauenbeauftragte der Stadt Kassel	Im Bebauungsplan sind Auszüge aus einer Gutachterlichen Kurzstellungnahme enthalten (S. 10 bis 13). Durch diese wird deutlich, dass eine negative Auswirkung des Bauvorhabens auf die Geschäfte im Bereich Wolfhager Straße und Engelhardstraße nicht auszuschließen ist. Die neu geplanten Läden sind zwar über Buslinien an den ÖPNV angebunden, die Nutzung dort ist aber im Wesentlichen auf Autofahrerinnen und Autofahrer ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass Frauen, insbesondere ältere Frauen und auch Kinder, auf gut zu Fuß zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten angewiesen sind. Aus Sicht des Frauenbüros sollten Maßnahmen vermieden werden, die eine weitere Einschränkung von Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil-Kern zur Folge haben könnten.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt. <b>Begründung:</b> Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standort-sicherung der beiden bereits vorhandenen Läden Edeka und Lidl geschaffen. Die seit Jahren an diesem Standort vorhandenen Läden werden aufgrund der guten Anbindung an Fuß- und Radwege von den StadtteilbewohnerInnen gut angenommen. Eventuelle Auswirkungen durch die Neuerrichtung eines Drogeriemarktes sind nicht mehr relevant, da diese Planung aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert wurde.
2.	29.04.2011 371 Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Umweltschutz Feuerwehr I Wolfhager Straße 25 34117 Kassel	Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu vorliegenden Planungen wie folgt Stellung: • Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuweisen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewe-gungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. • Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. • Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.
3.	18.04.2011 6311 - Stadtplanung	Auf Plan: - Ausfertigungsvermerk ändern - Kleines Feld in Kartengrundlage, unten links: „Karte: Vermessung und Geoinformation; Stand: MM/JJJJ“	<b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird gefolgt. Der Ausfertigungsvermerk wird geändert und die Kartengrundlage ergänzt.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	04.04.2011 632 - Bauaufsicht	<p><b>Stellungnahme bezüglich baurechtlicher Belange:</b></p> <p><u>1. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 und 1.1.3 zur max. zulässigen Firsthöhe:</u> Definition der Bezugshöhe unklar bzw. praktisch nicht eindeutig nachvollziehbar.</p> <p><u>2. Textliche Festsetzung Nr. 1.2 zur Papierpresse:</u> Die verwendete Formulierung ist missverständlich (Vermischung Planungs- und Baurecht bzw. Abstandsflächenrecht). Nach Verständnis von -63215- soll zum einen planungsrechtlich zugelassen werden, dass die Papierpresse außerhalb der Baugrenze zulässig ist. Aus Sicht -63215- könnte dies durch eine Änderung der geplanten Baugrenze um die Papierpresse herum besser gelöst werden. Mit der Festlegung der Baugrenze werden jedoch keine baurechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 2 HBO die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig ist, wenn die Grundstücke öffentlich-rechtlich als ein Grundstück gelten (Vereinigungsbaulast).</p> <p><u>3. Grundsätzliche Beurteilung Lärmschutz:</u> Es wird davon ausgegangen, dass zur grundsätzlichen Beurteilung des Themas Lärmschutz eine fachtechnische Stellungnahme des Bereichs Umweltschutz -6721- eingeholt wird und sich daraus ergebende Randbedingungen ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>4: Wir bitten um kurzfristige Rückmeldung an -63215- Herrn Rohde, sobald der B-Plan die Planreife gem. § 33 BauGB erreicht hat.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird als Bezugshöhe Meter über Normalnull angegeben.</p> <p>Zu 2.: Die Festsetzung Nr. 1.2 wird wie folgt geändert: "An der südlichen Grenze des SO2 Läden ist die Überschreitung der Baugrenze für die in der Planzeichnung dargestellte Papierpresse ausnahmsweise zulässig (siehe Vermaßung im Plan)."</p> <p>Zu 3.: Das Umwelt- und Gartenamt wurde im Verfahren beteiligt. Desweiteren liegt eine gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011 zur Markterweiterung vor, deren Ergebnisse in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Zu 4: Der Bitte wird entsprochen.</p>
5.	20.04.2011 6621 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>1: Im Bereich des Sondergebietes SO 3 ist eine Ein- / Ausfahrt für 46 Stellplätze ausreichend.</p> <p>2: Es wird empfohlen, zwischen allen Märkten barrierefreie Fußwegeverbindungen herzustellen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Die Anregung ist nicht mehr relevant, da die Planung eines Drogeriemarktes aufgegeben wurde.</p> <p>Zu 2: Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen zwischen dem Lidl-Markt und dem Edeka-Markt ist eine barrierefreie Zuwegung nicht möglich. Die Planung zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes wurde aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
6.	04.04.2011 71 - KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb	<p>3: Es sind notwendige Fahrradabstellplätze (20 % der notwendigen Stellplätze) herzustellen.</p> <p>1: Grundsätzlich bestehen seitens des KEB keine Einwände zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>2: • Aus entwässerungstechnischer Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um eine private Erschließung. Die Entwässerung des Areals ist demzufolge durch den Bau privater Grundstücksentwässerungsanlagen sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generell ist eine Entwässerung des Gebietes im Trennverfahren vorzusehen.</li> </ul> <p>3:• Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig vom Veranlasser zu erarbeiten und mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen. Entsprechend der geltenden Abwassersatzung der Stadt Kassel muss beim KEB rechtzeitig ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage eingereicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Entwässerung der Sondergebiete 1, 2 und 3 erfolgt über die Regenwasserkanäle in der Wolfhager Straße und Angersbachstraße mit Anschluss an den Angersbach. Die öffentlichen Regenwasserkanäle bzw. der Angersbach sind jedoch hydraulisch stark ausgelastet. Der KEB behält sich daher im weiteren Planverfahren vor, Versickerungs- oder Regenrückhaltmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu fordern.</li> </ul> <p>4:• Es ist davon auszugehen, dass das Regierungspräsidium Kassel (Dez. 31.3) ebenfalls die Forderung erhebt, zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. gedrosselt in den Angersbach abzugeben.</p> <p>5:• Wir empfehlen ggf. im Bebauungsplan Flächen für private Regenrückhaltmaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Wert.</p> <p>Zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung Ziff. 3.2.1 wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2: Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung Kap. „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Zu 4: Das im Verfahren beteiligte Dezernat 31.3 des Regierungspräsidiums Kassel teilt in seiner Stellungnahme vom 04.04.2011 mit, dass gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 5: Erforderlich Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächen- bzw. Regenwassers werden im Rahmen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme / Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird seitens des KEB grundsätzlich begrüßt. Es ist aber eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel erforderlich.</li> </ul>	<p>der Entwässerungsplanung ermittelt und soweit erforderlich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde realisiert.</p>
7.	24.03.2011 51 - Jugendamt	<p>6:• Im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses (z.B. wasserdurchlässige Stellplätze) sind umzusetzen.</p> <p>Von -51- gibt es keine Einwände oder Bedenken im Hinblick auf die im Bebauungsplan erläuterten Maßnahmen zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte sowie zur Neuansiedlung eines Drogerie-Marktes. Bei der zu bebauenden Grünfläche handelt es sich um unseren Kenntnisstandes nicht um Streifräume oder beliebte Aufenthaltsflächen von Kindern oder Jugendlichen aus dem Stadtteil, die durch die geplanten Maßnahmen ggf. verloren gehen würden.</p> <p>Eine projektorientierte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne der regelhaften Verankerung der Kinder- und Jugendbeteiligung gemäß der Verfügung des Oberbürgermeisters von 1997 und deren Aktualisierung von 2006 wird als nicht nötig angesehen.</p>	<p>Zu 6: Der Anregung wird auf der Ausführungsebene gefolgt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	05.04.2011 5002 - Seniorenbeirat	Wir haben ihre o.g. Vorlage durchgesehen und stimmen dieser Planung hiermit zu.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
9.	22.03.2011 70 - Stadtreiniger	Die Belange der Stadtreiniger werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
10.	08.04.2011 Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	Wir danken Ihnen für die Übersendung des B-Plan Entwurfs. Das Vorhaben wird von uns befürwortet. Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Anmerkungen.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
11.	14.04.2011 67 - Umwelt- und Gartenamt	<p><b>Altlasten:</b> Unter Punkt „4. Hinweise“ kann „4.1. Altlasten“ herausgenommen werden, da die beiden Tankstellenstandorte im Jahr 2003 gutachterlich untersucht worden sind. Bei dieser Gefahrforschungsmaßnahme wurden keine Schadstoffgehalte in relevanter Größenordnung festgestellt. Durch die vorgesehene Baumaßnahme (Erweiterung Edeka-Markt, Neubau Drogeriemarkt) werden die ehem. Tankstellenflächen auch nicht berührt (diese befinden sich im Bereich der bereits existierenden Parkfläche zwischen Edeka-Markt und Wolfhager Straße).</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird gefolgt und die Hinweisziffer 4.1 "Altlasten" im Planteil gestrichen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p><b>Immissionsschutz:</b> <u>Lärmschutz</u> 1: Die Parkierflächen sowie der geplante Getränkemarkt rücken an die bestehende Wohnbebauung östlich des Plangebietes heran. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 2.000 m<sup>2</sup> muss mit einem gegenüber dem Ist-Zustand erhöhten Kfz-Aufkommen und einer Ausweitung der Verladetätigkeiten gerechnet werden. Aus der Begründung gehen die lärmtechnischen Auswirkungen der Erweiterung nicht hervor. Auch sind keine geplanten Öffnungszeiten genannt. Bei einer eventuellen Ausweitung des Betriebes in die Nachtzeit können sich durch die Nutzung der Parkplätze und Nachtanlieferungen Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung ergeben. Zur Absicherung der geplanten Investitionen und zur Sicherstellung der Zulässigkeit ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Hierin ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die Gesamtbelastung zu führen. Die Immissionsorte und Immissionsrichtwerte sind mit -63- und -67dB vor Erstellung abzustimmen. Das Gutachten sollte von einer nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zugelassenen Messstelle erstellt werden.</p> <p>2: Je nach Ergebnis können Öffnungs- und Anlieferzeiten, bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) und die Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Der Anregung wurde gefolgt. Eine gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011 zur Markenweiterung liegt vor, deren Ergebnisse in der Begründung dargestellt werden. Die gutachterliche Stellungnahme zeigt u.a. auf, dass durch die beabsichtigte Erweiterung des Marktes um einen Getränkemarkt die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Desweiteren wurde die Verkaufsfläche des Edeka-Bestandsmarktes im Bebauungsplan von 1.800 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> reduziert, damit liegt die geplante Erweiterung im Plangebiet bei 900 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zu 2: Die Anregung wird wie folgt behandelt: Eine Festsetzung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie von Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte ist planungsrechtlich nicht zulässig. Gleichwohl wird die Stadt Kassel Sorge dafür tragen, dass im Durchführungsvertrag und als Auflage zum Bauantrag eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen wird sowie im Durchführungsvertrag Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte sowie weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) aufgenommen werden. In der gutachterlichen Stellungnahme empfiehlt der Gutachter, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der TGA-Planung so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3: Sind die geplanten Betriebsweisen noch unklar, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens eine schalltechnische Prognose über die Gesamtbelastung nach TA Lärm vorzulegen ist.</p> <p><u>Luftreinhaltung</u> 1: In Kassel ist eine dauerhaft problematische lufthygienische Situation vorhanden. In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der Vierte wird 2011 in Kraft treten. Entsprechende emissionsmindernde Festsetzungen werden deshalb seit zwei Jahrzehnten in den Bebauungsplänen aufgenommen.</p> <p>2: Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von luftverunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel erfolgreich genutzt. Auch in Zukunft sollte eine derartige Festsetzung umgesetzt werden. Als Festsetzung regen wir deshalb an: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“ Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzungen von regenerativen Energien wie Solar-energie, Biogas und Erdwärme bleibt möglich, ebenso der Anschluss an das Fernwärmenetz. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.</p>	<p>-- 45 dB(A) – um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA Lärm). Diese Empfehlung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 3: Zwischenzeitlich wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, deren Ergebnisse in der Begründung dargelegt werden.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2: Der Anregung wird nicht gefolgt. <b>Begründung:</b> Bezüglich der Aufstellung von Heizanlagen und der Verwendung von Brennstoffen gibt es bereits maßgebliche zu beachtende Verordnungen, die auf konkreter Ebene geprüft werden (z.B. Baunormen). Außerdem sind weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Bedeutung, insbesondere soweit sie durch maßgebliche Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, wie z.B. nach der Energieeinsparverordnung oder Bundesimmissionsschutzverordnung. Eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Festsetzung zum Verbrennungsverbot wird an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten.</p>

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB.  
(Beteiligung mit Schreiben vom 17.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011)**

Ikd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	19.04.2011 Amt für Straßen- und Verkehrswe- sen Kassel Postfach 101780, 34017 Kassel	Mit Ihrem Schreiben vom 17.03.2011 legen Sie uns den Bebauungsplan Nr. V/12 zur Abgabe einer Stellungnahme vor. Anlass der Aufstellung des o.a. B-Planes sind die geplanten Erweiterungsabsichten der zwei ortsansässigen Lebensmit- telmarkte. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteiles Rothenditmolde, zwischen der Wolfhager Straße (B 251) und Angersbachstrae. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die beiden vorgenannten Straßen. Die Wolfhager Straße – B 251 - befindet sich in der Baulast der Stadt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
2.	31.03.2011 (E-Mail) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-21, 34253 Lohfelden	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (siehe Anlage). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Ein eventuell erforderlicher Mehrbedarf kann mit den vorhandenen Telekommunikationsanlagen realisiert werden. Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass wir zukünftig Bauleitplanungen und Straßenbaumaßnahmen vorwiegend papierlos bearbeiten wollen. Hierzu haben wir das Funktionspostfach bauleitplanung.pti24@telekom.de eingerichtet, welches Sie nutzen können. Die von Ihnen versendeten Planunterlagen sollten möglichst im pdf-Format beigefügt werden. Andere Formate können wir natürlich in den für uns passenden Typ konvertieren lassen. Selbstverständlich bearbeiten und beantworten wir auch weiterhin, die in Papierform versendeten Unterlagen in gewohnter Art und Weise.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	11.04.2011 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Postfach 10 20 47, 34020 Kassel	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände oder Bedenken. Dieses Schreiben beinhaltet auch die Stellungnahme des NVV. Die KVG versichert, von der Nordhessischer Verkehrsverbund und Fördergesellschaft GmbH (NVV) ermächtigt zu sein, eine Stellungnahme auch für sie und in ihrem Namen als Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahren abzugeben.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	18.04.2011 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Postfach 10 19 49, 34111 Kassel	<p>1: Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf sieht vor, die Verkaufsfläche im Planbereich um 2.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4.300 m<sup>2</sup> zu erweitern. Die Verkaufsflächenenerweiterung setzt sich zusammen aus einer Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes mit der Ausgliederung des Getränkemarktes, einer Erweiterung des Lidl-Discounters und einer Neuan siedlung eines Drogeriemarktes. Das Vorhaben wurde bereits im Fachbeirat des Zweckverbandes Raum Kassel diskutiert und von den Beteiligten kritisch bewertet.</p> <p>2: Es ist zu befürchten, dass sich die deutliche Erweiterung der Lebensmittel-Verkaufsflächen zu Lasten der bestehenden Nahversorger vor allem in den Stadtteilen Rothenditmold und Harleshausen auswirken wird. Gerade in Harleshausen ist die Nahversorgungsstruktur eher schwierig. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen (SO-Läden) wird eine Verbesserung der Nahversorgungs-situation im Kernbereich von Harleshausen verhindert. Leider trifft das vorgelegte Gutachten keinerlei Aussagen über die Verträglichkeit der Erweiterung im Lebensmittelbereich. Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, wäre eine Aussage zur Umsatzverteilung im Lebensmittelbereich, vor allem unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Nahversorgungsentwicklung in Harleshausen, zwingend erforderlich.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht über insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in dem bestehenden Objekt, die beibehalten werden sollen. Eine Verkaufsflächenenerweiterung erfolgt durch den neuen Getränkemarkt um 700 m<sup>2</sup>. Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m<sup>2</sup> VK für Vollversorger werden auf 1.500 m<sup>2</sup> reduziert. Desweiteren wurde die Planung zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Durch diese Änderungen beläuft sich die Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet auf 900 m<sup>2</sup> zusätzlich zu den bereits vorhandenen ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen.  Zu 2: Die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Harleshausen wird nicht durch die Verkaufsflächen-erweiterung in Rothenditmold verhindert, sondern wesentlich aufgrund fehlender potentiell geeigneter Flächen zur Ansiedelung von Lebensmittelmärkten im Kernbereich von Harleshausen. Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup>, wovon 400 m<sup>2</sup> durch die Auslagerung des Getränkesortimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen, lediglich die interne Flächenorganisation (Umwidmung von Getränkemarkt- zu Lebensmittelfläche), bedingt durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf (durch z.B. erhöhten Verkehrsflächenanteil wg. größeren Einkaufswagen, Kassens- und Packzonen, größere Bedien- und Frischebereiche</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3: Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird sich, wie auch durch das Gutachten bestätigt wird, erheblich auf die bereits bestehenden Drogeriemärkte in der näheren Umgebung auswirken. Auch wenn sich diese Standorte nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befinden und somit keinen gesetzlichen Schutz genießen, sind sie jedoch weitaus besser städtebaulich integriert als der geplante neue Standort. Eine Verdrängung der bestehenden Drogeriemärkte würde zudem zu unerwünschten Leerständen führen, deren Nachnutzung vermutlich schwierig zu realisieren sein wird. Es wäre daher zu begrüßen, wenn sich der geplante Drogeriemarkt statt auf einem neuen Standort auf einer kleineren Fläche in einer leerstehenden Be-</p>	<p>u.a.). Die GMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass dem Mikro-Standort durch die naturräumliche Situierung sowie die städt-räumliche Invertiertheit des Stadtteils Rothenditmold ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet zu attestieren ist. Damit ist kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes situiert. Auch wird eine gewünschte Besserung der Nahversorgungssituation in Harleshausen durch das Edeka-Erweiterungsvorhaben nicht verhindert. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass sich die Nahversorgungssituation in Harleshausen mit Umnutzung des Nahversorgungsstandortes Wolfhager Straße (rd. 1,1 km nordwestlich des Mikro-Standortes) mit einem kleinen Tegut-Markt und einem Aldi LMDiscounter in einer ehemaligen Edeka-Fläche bereits in jüngerer Vergangenheit bereits verbessert hat. Zudem wird die Edeka-Gruppe nach eigener Aussage den Bestandsmarkt im Kernbereich Harleshausen entlang der Wolfhager Straße weiterbetreiben, so dass keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation erkennbar ist; ganz im Gegenteil. Allein schon rein mengenmäßig wird die Erweiterung der Verkaufsflächen und angestrebte angebotsseitige Profilierung und Kompletierung des Warenangebotes zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Norden Kassels beitragen.</p> <p>Zu 3: Eventuelle Auswirkungen durch die Neuerrichtung eines Drogeriemarktes sind nicht mehr relevant, da diese Planung aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert wurde.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>standsimmobilie (beispielsweise ehem. Plus-Markt) ansiedeln würde.</p> <p>4: Insgesamt sehen wir den geplanten Bebauungsplan sehr kritisch. Die zu erwartenden Auswirkungen werden von dem vorgelegten Gutachten nur teilweise und unzureichend betrachtet. Unter diesen Voraussetzungen können wir dem Bebauungsplan so nicht zustimmen.</p>	<p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Vorab (siehe hier "Zu 1 bis Zu 3) wurde zu den noch offenen Fragen des Koordinierungsbüros für Raumordnung und Stadtentwicklung Stellung genommen.</p>
5.	<p>12.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>1: Nach o. g. Bebauungsplanentwurf sollen in dem Plangebiet zusätzlich zu den bestehenden ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von zwei Lebensmittelmärkten weitere 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Getränke sowie Drogerieartikel zugelassen werden. Damit würde sich die Verkaufsfläche an diesem Standort nahezu verdoppeln.</p> <p>2: Deshalb wurde dem Vorhaben im Fachbeirat des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) nicht vorbehaltlos zugestimmt. Stattdessen wurde angeregt, durch ein Einzelhandelsgutachten den Kerneinzugsbereich / Hauptversorgungsbereich des zukünftig erheblich erweiterten Lebensmittelvollsortimenters zu bestimmen und ihn in der beantragten Größenordnung nur zuzulassen, wenn ein entsprechender Bedarfsnachweis gelingt und erhebliche Auswirkungen auf die „wettbewerbsfähigen“ Nahversorgungslagen in seinem Umfeld ausgeschlossen werden können. Auch der geplante Drogeriemarkt an der Grenze zur Großfläche wurde kritisch diskutiert und zugleich auf leerstehende Bestandsobjekte (z.B. ehemaliger Plus-Markt in der Wolfhager Straße) verwiesen.</p> <p>3: Die jetzt vorgelegte gutachterliche Kurzstellungnahme (vgl. die Fußnote auf Seite 2) geht hingegen davon aus, dass die Verträglichkeit der Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers um ca. 700 m<sup>2</sup> im Foodbereich (und wei-</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht über insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in dem bestehenden Objekt, die beibehalten werden sollen. Eine Verkaufsflächenenerweiterung erfolgt durch den neuen Getränkemarkt um 700 m<sup>2</sup>. Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Vollversorger werden auf 1.500 m<sup>2</sup> reduziert. Desweiteren wird die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgegeben. Durch diese Änderungen werden im Plangebiet nun nur noch 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich zu den bereits bestehenden ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.</p> <p>Zu 2: Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass der Gutachter die vorliegende Kurzstellungnahme bzgl. der offenen Fragen ergänzt hat. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargelegt. Zwischenzeitlich wurde die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes aufgegeben.</p> <p>Zu 3: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.800m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Tatsächlich beabsich-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>tere 300 m<sup>2</sup> beim Getränkeortiment) nicht zu analysieren war, dies entspricht jedoch nicht den Empfehlungen des Fachbeirats. Eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte im Umfeld des Vorhabens ist deshalb nicht möglich. Genau diese Auswirkungsanalyse wäre m.E. jedoch einzufordern, um sicher zu stellen, dass von dem Vorhaben keine existenzbedrohenden Auswirkungen auf andere „leistungsfähige“ Nahversorgungsstandorte ausgehen und dass sich die Versorgung in der Fläche nicht verschlechtert.</p> <p>4: Zu dem vom Gutachter angenommenen Kern- und Nah-einzugsgebiet merke ich an, dass dieser m.E. die Barriere Wirkung der Bahnunterführungen der B 251 in Richtung Westen überschätzt. Diese mag zwar den fußläufigen Einkauf behindern, für den Einkauf mit dem PKW gilt dies so jedoch nicht. Außerdem hat sich der Edeka-Markt vor einigen Jahren von seinem früheren Standort westlich der Bahn in das Plangebiet verlagert und es ist anzunehmen, dass er dabei einen Teil seines Kundenstamms aus diesem Bereich mitgenommen hat und auch halten konnte.</p>	<p>tigt die EDEKA Handelsgesellschaft diese Erweiterung nicht. Die bestehende Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> wird beibehalten; die im Bestandsobjekt bestehende Getränkemarktfläche wird zu Lebensmittelfläche umgewidmet und das Getränkeortiment ausgegliedert. Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Vollversorger werden auf 1.500 m<sup>2</sup> reduziert.</p> <p>Zu 4: Hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes verweist der Gutachter mehrfach auf die natur- und stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold, so dass neben rein werblichen Betrachtungen bzw. Zeit-Wege-Distanzen auch topographische, stadt- und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten adäquat mit in den Abgrenzungsvorschlag eingeflossen sind. Richtig ist sicherlich, dass der Edeka-Markt einen Teil seines Umsatzes durch die seinerzeitige Standortverlagerung mit an den jetzigen Standort hinübergenommen hat; diesem Umstand hat die GMA durch Streuumsätze in einer Größenordnung von rd. 25 % (inkl. verkehrsortientierten Zuschlag) Rechnung getragen. Unwahrscheinlich ist hingegen die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes auf Harleshäuser Territorium aus zwei Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seit Jahren agiert Edeka am Standort Wolfhager Straße / Am Hain und würde sich der eigenen Existenzchancen für diesen Standort berauben, wenn sich die Einzugsgebiete zu weit überlagern. Nach Edeka-Aussagen soll der Markt aber weiterbetrieben werden.</li> <li>• Relevant ist, dass u.a. unmittelbar auf Harleshäuser Seite entlang der Wolfhager Straße mit tegut und Aldi eine Lebensmittel-Agglomeration entstanden ist. Episodisch ist zwar anzunehmen, dass Kunden von Harleshäuser zu dem neuen Edeka-Markt einkaufen fahren (diese wurden in Form der Streuumsätze berücksichtigt!), aber ein dauerhaftes Vor-</li> </ul>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>5: Die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Drogeriemarktbereich zeigen - wie vom Fachbeirat auch erwartet - ganz erhebliche Auswirkungen auf Wettbewerber, die zwar außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber an städtebaulich besser integrierten Standorten ihre Geschäfte betreiben. Außerdem vermisse ich nähere Angaben zu den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe in den Stadtteilzentren von Kirchditmold und Harleshausen. Abgesehen von dem Drogeriemarkt im Struthbachweg können die übrigen Wettbewerber weder hinsichtlich der Verkaufsfäche noch mit Blick auf ihre Stellplätze auch nur annähernd mit dem geplanten neuen Markt mithalten. Ich befürchte deshalb auch für diese Drogeriemärkte mehr als nur unwesentliche Auswirkungen, die noch ermittelt und dann sehr sorgfältig abgewogen werden sollten.</p> <p>6: Da Ihre Planung nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt ist, empfehle ich, das vorliegende Kurzugutachten noch zu den o. g. offenen Fragen zu ergänzen und dann im Fachbeirat des ZRK zu erörtern, bevor Sie zusammen mit dem ZRK eine abschließende Entscheidung über die im Plangebiet zukünftig zulässigen Verkaufsfächen treffen.</p> <p>7: Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. Der ZRK erhält eine Abschrift dieser Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	<p>beifahren an diesen in kürzerer Distanz befindlichen Lebensmitteldestinationen auszuschließen ist.</p> <p>Zu 5: Eventuelle Auswirkungen durch die Ansiedelung eines Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nicht mehr relevant, da diese Planung aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert wurde.</p> <p>Zu 6: Die Anregung wurde mit den obigen Erläuterungen beachtet.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p>04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>1: Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhabens befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>2: Gleiches gilt auch für den Fall, dass bei der Realisierung des Planungsvorhabens belastetes Bodenmaterial ange-</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Zu 2: Auf Anregung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel "Altlasten und Schadensfälle" wird</p>

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
7.	04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	troffen wird. Ich verweise hierzu auf die Hinweisziffer 4.1 des Bebauungsplanes.	die Hinweisziffer 4.1 im Planteil gestrichen, da die ehemaligen Tankstellenstandorte im Jahr 2003 gutachterlich untersucht und hierbei keine Schadstoffgehalte in relevanter Größenordnung festgestellt wurden. <b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
8.	04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte Steinweg 6, 34117 Kassel	Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
9.	04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Steinweg 6, 34117 Kassel	Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
10.	22.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	Die Zuständigkeit für o. g. Bebauungsplan liegt beim Magistrat der Stadt Kassel, untere Wasserbehörde, in Kassel.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt.
11.	22.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 32 Abfallwirtschaft Steinweg 6, 34117 Kassel	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
12.	13.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 33 Immissionsschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
13.	06.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 34 Bergaufsicht Steinweg 6, 34117 Kassel	Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zu dem o. g. Bauleitplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
14.	12.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung	Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtlichen Belange des Bergbaus stehen den Planungen nicht entgegen.  1: Nach dem vorliegenden Bebauungsplan müssen auf dem Flurstück 2177 diverse Gehölze gerodet werden, um Parkplätze und den Getränkemarkt bauen zu können. Dies steht	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.  <b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Wird zurückgewiesen. Begründung: Ein Widerspruch ist in der Begründung nicht gegeben, da der zitierte Satz vollständig heißt: "

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>im Widerspruch zu folgender Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan: "Die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume/-gehölze bleiben erhalten...".</p> <p>2: Für mich ist die Aussage, dass „weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen ...“ sind, ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vor Ort ist eine Reihe besonders geschützter Vogelarten auf dem o. a. Grundstück anzutreffen, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten dem Getränkemarkt und Parkplätzen weichen müssen. In dieser Hinsicht ist eine eingehende Untersuchung erforderlich und es sind Aussagen zu fordern, wo hier im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion dieser Stätten künftig erfüllt werden kann.</p> <p>3: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>Die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume / -gehölze bleiben erhalten bzw. neue werden angelegt."</p> <p>Zu 2: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Durch die baulichen Maßnahmen werden wenige Laub-/Obstgehölze sowie vorwiegend Rasenfläche in Anspruch genommen. Anhaltspunkte für das Vorkommen "besonders geschützter Vogelarten" liegen nicht vor. Auch die im Verfahren beteiligte Untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2011 mit, dass keine Hinweise auf spezielle Artenvorkommen für das Plangebiet vorliegen. Sollte die ONB Kenntnis über tatsächlich vorkommende besonders geschützte Vogelarten haben, wäre die Benennung dieser Arten hilfreich für eine eventuelle vorzunehmende Untersuchung.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt und teilt mit Stellungnahme vom 14.04.2011 mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf bestehen und da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, die von der UNB zu vertretenden Belange der Eingriffsregelung nicht berührt sind.</p>
15.	19.04.2011 SKV Kassel der Kleingärtner e.V. Frankfurter Str. 120A, 34121 Kassel	Der Vorstand des Stadt- und Kreisverbandes Kassel der Kleingärtner e.V. sowie der Vorstand des KGV Rothendřftmold e.V. haben keine Einwände zu o. a. Bebauungsplan.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
16.	24.03.2011 Städtische Werke Netz + Service GmbH Postfach 103606, 34036 Kassel	Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplan. Der Planungsbereich ist aufgrund der baulichen Erweiterungen versorgungstechnisch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen werden nach dem zukünftigen Leistungsbedarf ermittelt und festgelegt. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, dann rufen Sie uns einfach an.	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
17.	18.04.2011 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	Gegen die Durchführung Ihrer Maßnahme bestehen keine Bedenken. Bestehende Anlagen sind zu schützen (siehe Kabelschutzanweisung).	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.
18.	14.04.2011 Umwelt- und Gartenamt	Grundsätzliche Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand 14.03.2011) bestehen nicht. Da es sich um ein Verfahren	<b>Beschlussempfehlung:</b> Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
19.	Untere Naturschutzbehörde  14.04.2011 Umwelt- und Gartenamt Untere Wasserbehörde	<p>nach § 13a BauGB handelt, sind die von hier zu vertretenden Belange der Eingriffsregelung nicht berührt. Hinweise auf spezielle Artenvorkommen für das Plangebiet liegen uns nicht vor.</p> <p>Da das Plangebiet im Stadtbereich Kassel und somit im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel liegt, bitten wir darum, Punkt 4. „Hinweise“ wie folgt zu ändern:</p> <p>Zu 4.5: Der Satz „Ein entsprechender Antrag ist bei der Oberen Wasserbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3 zu stellen.“ ist zu ersetzen durch: „Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstraße 15, zu stellen.“</p> <p>Zu 4.8: Der Satzteil: - „...sind der Wasserbehörde des FB 63 beim Landkreis Kassel anzuzeigen.“ ist zu ersetzen durch „...sind der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstraße 15, anzuzeigen.“</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise zu "Niederschlagswasser" und zum "Umgang mit gefährlichen Stoffen" (im Vorentwurf Ziffer 4.5 und 4.8) werden entsprechend geändert.</p>
20.	07.04.2011 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>1: Der Zweckverband hat am 21.01.2011 eine Sitzung des Fachbeirates KEP-Zentren einberufen. Dort wurden unter anderem die mögliche Erweiterung von Edeka, Lidl und die eventuelle Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Kassel-Rothenditmold behandelt.</p> <p>Neben Vertretern der Stadt Kassel waren Vertreter des Regierungspräsidiums Kassel / Regionalplanung und Bauleitplanung, Vertreter der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Verbraucherzentrale Hessen anwesend (siehe beigefügte Anwesenheitsliste).</p> <p>Die Diskussion im Fachbeirat ergab Anregungen, der Auszug aus dem Protokoll zu diesem Punkt ist als Anlage beigefügt.</p> <p>2: Im Bebauungsplan sind für die zurzeit geplanten 3 Einzelhandelsvorhaben insgesamt 239 Stellplätze vorgesehen, laut Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind diese nicht erforderlich. Neben einer gemeinsamen Nutzung der Stellplätze durch die Geschäfte wird auch eine Reduzierung empfohlen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes aufgegeben.</p> <p>Zu 2: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde aufgegeben und damit die Stellplätze um 46 reduziert. Die verbleibende Anzahl der vorhandenen und neu geplanten Stellplätze, insgesamt nun 193, sind am Bedarf des jeweiligen Einzelhandels ermittelt. Desweiteren ist eine gemeinsame Nutzung aufgrund der Bestandssituation (Topographie, Lage der Markteingänge) nicht ausführbar bzw. für die Kunden nicht zumutbar.</p>



Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3: Der Zweckverband würde gern in einem weiteren gemeinsamen Gespräch den Sachverhalt klären.</p> <p><b>Auszug Ergebnisprotokoll zur Sitzung des Fachbeirates KEP-Zentren am Freitag, den 21.01.2011 im Sitzungssaal des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 13, 34117 Kassel:</b></p> <p><u>TOP 1: Mögliche Erweiterung von Edeka und Lidl und evtl. Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Kassel-Rothenditmold</u></p> <p>4: Herr Spangenberg stellt das Vorhaben vor: Geplant ist eine Erweiterung des Edeka Marktes von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plus einem zusätzlichen Getränkemarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; eine Erweiterung von Lidl von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zusätzlich soll ein Drogeriemarkt (vermutlich Schlecker) mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets Läden (derzeit 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erhöht sich auf 4.300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Übersicht siehe Anlage) ist bereits vom Magistrat gefasst worden und liegt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung am 07.02.2011 vor.</p> <p>Die Stadt Kassel ist offen für Anregungen; das Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geführt. Eine besondere Dringlichkeit besteht aus Sicht des Antragsstellers (Edeka) allerdings nicht.</p> <p>Die Diskussion im Fachbeirat ergab folgende Anregungen / Forderungen:</p> <p>5: • Edeka soll den Bedarf für diese deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche begründen.</p>	<p>bar.</p> <p>Zu 3: Der ZRK wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 4: Die EDEKA Handelsgesellschaft beabsichtigt keine Erweiterung der Verkaufsflächen im Bestandsmarkt. Die bestehende Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> wird beibehalten; die im Bestandsmarkt bestehende Getränkemarktfläche wird zu Lebensmittelfläche umgewidmet und das Getränkesoriment ausgegliedert. Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Vollversorger werden auf 1.500 m<sup>2</sup> reduziert. Desweiteren wird die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgegeben.</p> <p>Durch diese Änderungen werden im Plangebiet zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen nun nur noch weitere 900 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> Getränkemarkt, 200 m<sup>2</sup> Lidl-Erweiterung) zugelassen, so dass damit die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Sondergebietes Läden bei 3.200 m<sup>2</sup> liegt.</p> <p>Zu 5: Wie zuvor erläutert, hat die EDEKA Handelsgesellschaft derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup>, wovon 400 m<sup>2</sup> durch die Auslagerung des Getränkesorimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen, lediglich die interne Flächenorganisation (Umwidmung von Getränkemarkt- zu Lebensmittelfläche), bedingt</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf. Verantwortlich für diesen gestiegenen Verkaufsflächenbedarf zeichnen einander bedingende und aufeinander aufbauende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Innovationen bei Herstellung, Verpackung, Transport und Lagerung (von der Konservendose zur Tiefkühlware; mehr Singlehaushalte, demografischer Wandel, Halbfertigprodukte (gekühlte Nudeln)</li> <li>· ein breiteres und tieferes Sortiment (zunehmende Artikelvielfalt, mehr Auswahl bei einzelnen Artikeln)</li> <li>· verändertes Käuferverhalten (vom Wocheneinkauf zum Tageseinkauf, sowie verstärkte Nachfrage nach Fertig- und Halbfertigprodukten)</li> <li>· ein erhöhter Verkehrsflächenanteil durch größere Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen</li> <li>· Größere Bedien- und Frischebereiche und Weinabteilungen ( Erlebniskauf)</li> <li>· demografischer Wandel (Regalierung max. 1,60 m anstatt 1,80 m erhöht den Aufenthaltsqualität und die Orientierung).</li> </ul> <p>Letztlich wird die vorhandene zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> um 700 m<sup>2</sup> für den neuen Getränkemarkt erweitert. Hinsichtlich der Betriebsgröße für den separaten Getränkemarkt wurde von EDEKA in Feldforschung erarbeitet, dass eine Betriebsgröße von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht nur für den Betreiber günstig ist (hinsichtlich der logistischen Abläufe), sondern auch dem Kunden eine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· übersichtliche Warenpräsentation bietet. Gerade im Hinblick auf die vielen Verpackungseinheiten ( PET, Mehrweg, Einweg, Dose, Six-Pack, 11er-Kasten, 6er-Kasten etc.) und Getränkesorten (Wellness-Getränke, Biermix-Getränke etc.).</li> <li>· Das Leergut soll dem Kunden so schnell wie möglich abgenommen werden können,</li> <li>· Max. Stapelhöhe der Kisten (4).</li> </ul> <p>Im Hinblick auf die bereits durchgeführte Markterweiterung in KS-Kirchditmold ist zu festzuhalten, dass der Kunde die Ausrichtung nach seinen Bedürfnissen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>6: • Die Notwendigkeit des Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> an dieser Fläche als zusätzliches Einzelhandelsangebot an diesem Standort wird bezweifelt. Interessenten (z.B. Schlecker) sollen ihre Investitions- bzw. Erweiterungsabsichten im ehemaligen nebenzentralen Bereich entlang der Wolfhager Straße realisieren (z.B. ehemaliger Plus-Markt).</p> <p>7: • Das Nahversorgungszentrum sollte städtebaulich gestaltet werden (Wegebeziehungen, Pflanzungen von Bäumen und Grün, gemeinsame Nutzung der Parkplätze etc.).</p>	<p>honoriert. Durch die Kombination eines zeitgemäßen Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt können Fahrbewegungen, die aus dem täglichen Bedarf resultieren, auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Zu 6: Die Planung zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes wird aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.</p> <p>Zu 7: Der Anregung wurde weitestgehend entsprochen. Die vorhandenen Wegebeziehungen wurden in die Planung integriert und die Bepflanzung der Stellplatzanlagen vorgegeben. Eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze ist aufgrund der vorhandenen Topographie nicht möglich.</p>

