

**Begründung mit textlichen Festsetzungen**  
zum  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. III / 3**  
**"Rewe Leuschnerstraße"**

Datum: 13.04.2016

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“  
Begründung mit textlichen Festsetzungen

---

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung .....	5
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	5
1.2	Planverfahren.....	5
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Regionalplanung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Landschaftsplan .....	7
2.4	Bebauungspläne .....	7
2.5	Satzungen .....	7
2.6	Schutzausweisungen .....	7
3.	Entwicklungsplanungen/ Konzepte.....	7
3.1	Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 2007 .....	7
3.2	Klimaschutzkonzept .....	8
4.	Bestand .....	8
4.1	Nutzung und Bebauung .....	8
4.2	Städtebauliche Situation .....	10
4.3	Erschließung und Verkehr .....	10
5.	Planungsziel und Konzept.....	10
5.1	Städtebauliche Entwicklung.....	10
5.2	Nutzungskonzept .....	11
5.3	Erschließung und Verkehr .....	13
5.4	Immissionsschutz.....	14
5.5	Ver- und Entsorgung.....	14
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	15
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen .....	15
6.2.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO.....	15
6.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	15
6.3.1	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO .....	15
6.4	Leitungsrechte für Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	15
6.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	16
6.6	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB .....	16
7.	Hinweise.....	18
7.1	Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft.....	18
7.2	Vorhandene Abwasserleitung im Bereich der Flurstücke 27/145 und 27/141 .....	18
7.3	Altlasten/ Bodenschutz .....	18
7.4	Heilquellenschutz.....	18

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“  
Begründung mit textlichen Festsetzungen

---

7.5	Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen .....	18
7.6	„Kunstwerk 7000 Eichen“ .....	19
7.7	Hinweise zu Satzungen .....	19
Umweltbezogene Informationen .....		20
1.	Schutzgüter .....	20
2.	Nutzung und Raumansprüche .....	21
3.	Städtebauliche Kenndaten .....	22

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes zu schaffen.

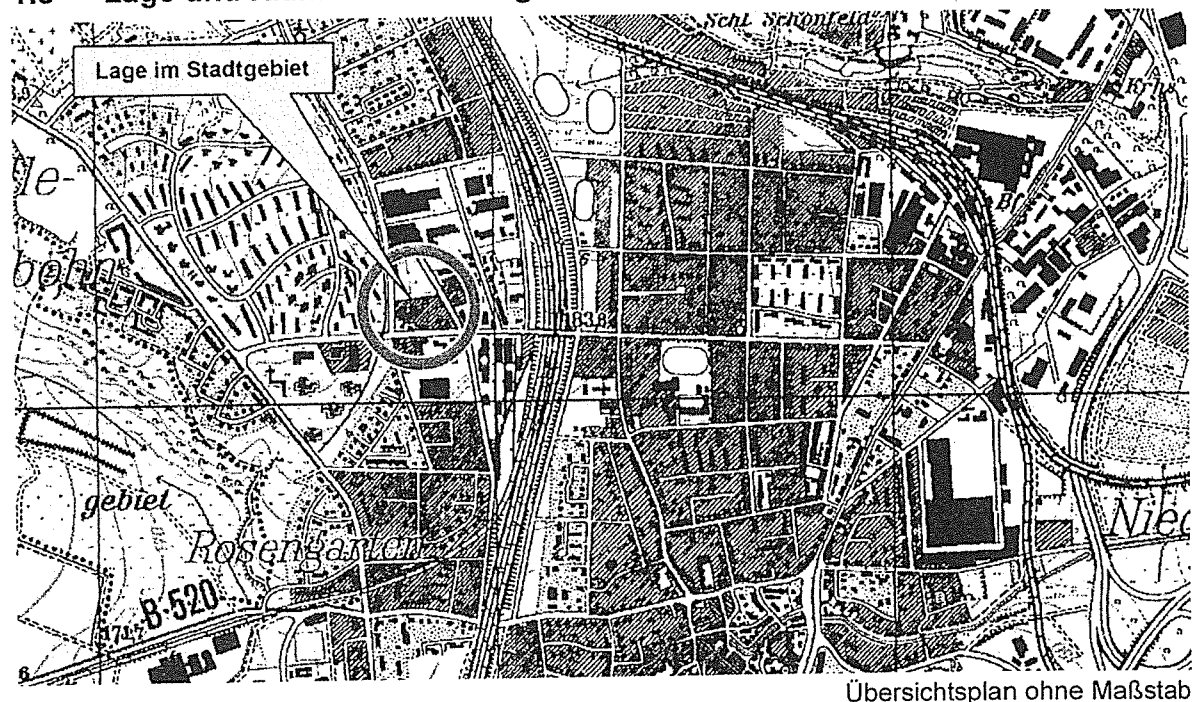
### 1.2 Planverfahren

Für den Geltungsbereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt, wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. 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.

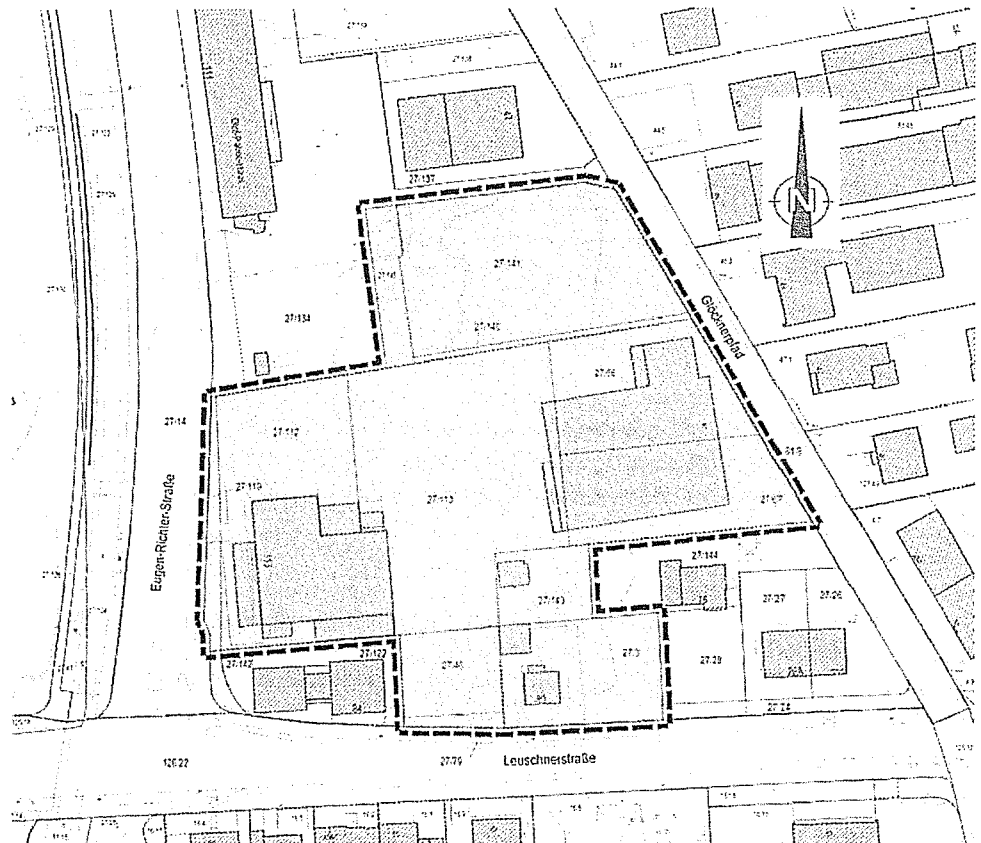
Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss wurde zunächst dem Ortsbeirat und dann den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 öffentlich ausgelegt. Aufgrund von Ergänzungen wurde der überarbeitete Entwurf gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich in Kassel. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Niederzwehren (Kassel) in der Flur 3 liegenden Flurstücke 27/145, 27/141, 27/140, 27/66, 27/67, 27/143, 27/3, 27/79, 27/46, 27/113, 27/112 und 27/119.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch den Glöcknerpfad, im Süden durch die vorhandene Bebauung und die Leuschnerstraße sowie im Westen durch die Eugen-Richter-Straße.



Übersichtsplan ohne Maßstab

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtskräftig seit dem 08.08.2009, ist der überwiegende Bereich der Planfläche als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. In einem Teilbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf tangiert (Olof-Palme-Haus).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## **2.3 Landschaftsplan**

Aus dem Landschaftsplan ist für den Bereich der Gewerbeflächen und Sondergebiete entlang des Glöcknerpfades folgende Empfehlung zu entnehmen:

*„Durchführung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) im Bereich der Gewerbeflächen und Sondergebiete entlang des Glöcknerpfades auf öffentlichen und privaten Flächen.“*

## **2.4 Bebauungspläne**

Für den Planbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **2.5 Satzungen**

### **Stellplatzsatzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

### **Baumschutzsatzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

## **2.6 Schutzausweisungen**

### **Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – (jedoch unmittelbare Randlage zur Schutzzone B 2, äußere Zone) des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **3. Entwicklungsplanungen/ Konzepte**

### **3.1 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2007**

Der Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2007 (KEP-Zentren) formuliert die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Zu den Entwicklungszielen zählen u. a. die Sicherung und Förderung eines wohnungsnahen Einzelhandelsangebotes, die Erhaltung und Förderung einer in sich ausgewogenen Zentrenstruktur für Einzelhandelseinrichtungen sowie die Vermeidung von Entwicklungen, die der zentralörtlichen Struktur im Verdichtungsraum nicht entsprechen.

Die Erweiterung des REWE-Marktes wurde im Fachbeirat zum KEP-Zentren am 17.03.2015 thematisiert. Das Gesamtfazit des Fachbeirates für das Vorhaben war positiv.

Die beabsichtigte Weiterentwicklung des REWE-Standortes beeinträchtigt nicht die Entwicklungsziele des kommunalen Entwicklungsplanes. Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.



Das erweiterte wohnungsnahes Einzelhandelsangebot stärkt den Stadtteil Süsterfeld/ Helleböhn nachhaltig. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie das vorhandene ÖPNV-Haltestellenangebot sichern die Erreichbarkeit des Standortes. Zudem bestehen gesicherte Zufahrten zum Standort sowie ausreichende Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr.

### **3.2 Klimaschutzkonzept**

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100% Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub> - Ausstoß bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsziel dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub> - Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil - C - freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die Klima- und Energieziele sowie die Nutzung evtl. erneuerbarer Energieträger werden ggf. bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet, jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen eines Energiekonzeptes für den REWE-Gesamtkomplex lässt der Vorhabenträger derzeit die Möglichkeiten prüfen, die unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs bei der Gebäude- und Anlagenplanung beitragen können. In diesem Zusammenhang werden u. a. der Einbau von Solaranlagen sowie die Verwendung alternativer Energien geprüft. Das auf den Betrieb abgestimmte Energiekonzept wird im Rahmen der weiteren betrieblichen Entwicklungsplanung beachtet.

Gesetzliche Vorgaben zur Einhaltung der Grenzwerte der EnEV werden beachtet.

## **4. Bestand**

### **4.1 Nutzung und Bebauung**

Die Planbereichsfläche umfasst einen vorhandenen Gewerbebestandort. Auf dem Gewerbegrundstück stehen ein REWE-Lebensmittel- und ein REWE-Getränkemarkt. Dem Getränkemarkt ist im rückwärtigen Bereich eine Spielhalle und im seitlichen Bereich eine DHL-Packstation zugeordnet. Das Betriebsgelände wird durch Zaunanlagen und begrünte Beton-Stützwinkel eingefriedet.

Die Betriebs- und Erschließungsflächen sind entsprechend ihrem Nutzungszweck befestigt. Fahrbahnen sind asphaltiert und Stellplatzbereiche gepflastert. Die Stellplatzbereiche werden durch strukturarme Grünflächen gegliedert und eingebunden. Innerhalb der Flächen stehen bereichsweise kleinkronige Laubbäume. Tlw. weisen die Flächen einen flächendeckenden Bewuchs

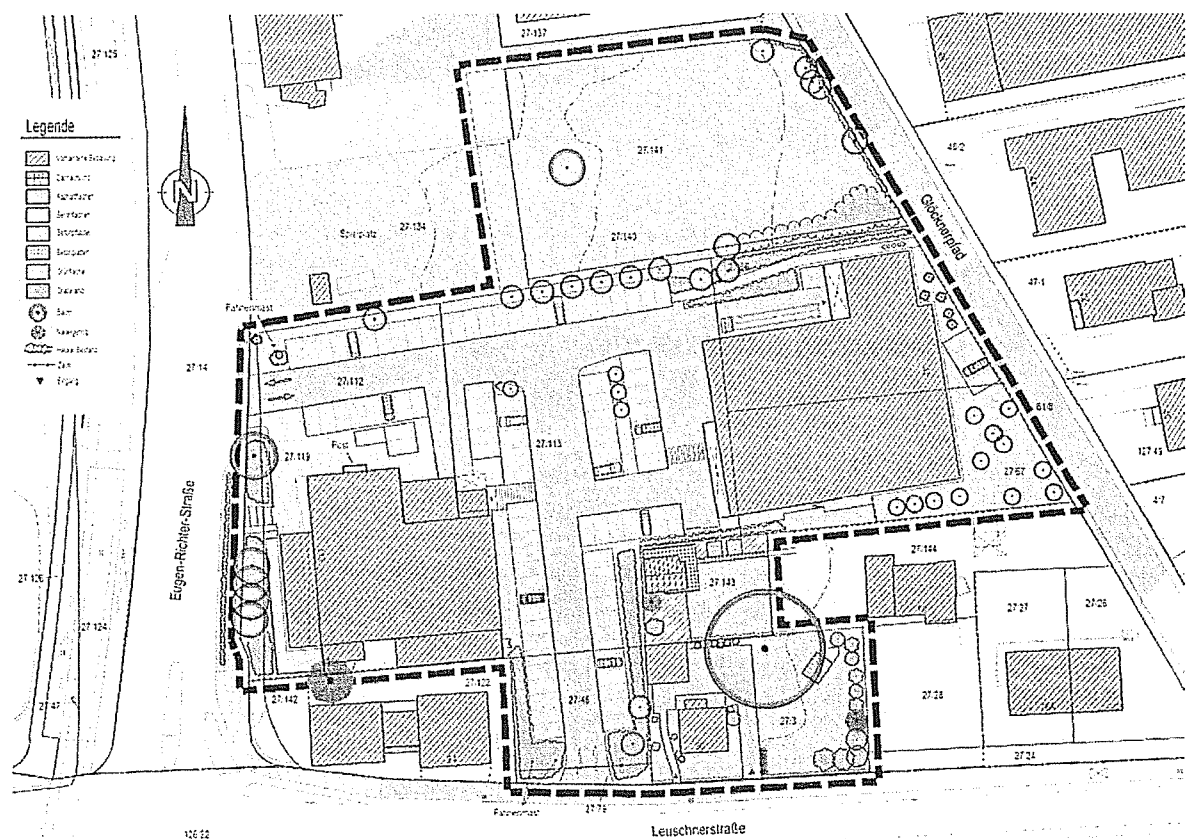


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“  
Begründung mit textlichen Festsetzungen

mit niedrig wachsenden Ziergehölzen auf. Innerhalb der zur Eugen-Richter-Straße zugewandten Grünfläche existiert eine hochgewachsene Baumreihe. Innerhalb der zum Glöcknerpfad gelegenen Grünfläche wurden in jüngerer Zeit mehrere standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

Die Flächen im Bereich der Flurstücke 27/143 dienen der kleingärtnerischen Nutzung und der Freizeitgestaltung. Sie sind dem östlich liegenden Wohnhaus zuzuordnen. Auf der beanspruchten Fläche steht ein Gartenhaus mit Lagerplatz und Frühbeeten. Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 27/143 besteht eine kleinere Zierfläche mit einer hochgewachsenen Tanne und ein mit Efeu überwuchertes Großgehölz. Der überwiegende Gartenteil ist als Rasenfläche ausgebildet. Die jeweiligen Flächen werden durch schmale Plattenwege erschlossen.

Das Flurstück 27/3 ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude/Garage bebaut. Die Zugewegungen sind gepflastert. Das Grundstück ist allseitig eingefriedet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht ein Sichtschutz. Zur *Leuschnerstraße* sowie im rückwärtigen Bereich wird das Grundstück durch eine geschnittene Laubhecke eingefriedet. Im östlichen Randbereich wurde entlang der Grenze sowohl standortgerechte als auch immergrüne Einzelgehölze (z.B. Hasel, Thuja, Tanne, Wacholder) angepflanzt. Die östliche Grundstückshälfte ist als Rasenfläche ausgebildet. Im Randbereich stehen eine Gartenhütte und ein Gartenpavillon. Kleinere Zierflächen und einzelne Ziergehölze tragen zur Gartengestaltung bei. Im nördlichen Grundstücksbereich steht ein größerer, ortsbildprägender Laubbaum.



Bestandsplan ohne Maßstab

Im südöstlichen Übergangsbereich zum Flurstück 27/141 besteht ein gepflasterter Fußweg zum Glöcknerpfad. Nördlich an den Weg schließt eine schmale Gehölzfläche an, auf der sich standortgerechte Arten heisterförmig entwickelt haben. Das Grundstück ist zum REWE-Betriebsgelände und zum Glöcknerpfad durch einen höheren Maschendrahtzaun eingefriedet. Im

Zaunverlauf zum Glöcknerpfad besteht tlw. eine einreihige Schnitthecke. Im Nordosten stehen im Grenzbereich 5 hochgewachsene Laubbäume. Im Bereich der Wiesenfläche steht ein Obstbaum.

Das Flurstück 27/141 wurde bis vor einiger Zeit als Spiel-/ Bolzplatzfläche genutzt. Auf der Fläche ist derzeit noch eine Schaukel vorhanden.

Im Planbereich bestehen keine naturnahen Standorte sowie Dauerstrukturen, die eine hohe Wertigkeit und Artenvielfalt aufweisen. Die beanspruchten Flächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringerer Bedeutung.

## **4.2 Städtebauliche Situation**

Der eingeführte Gewerbestandort liegt innerhalb des Stadtgebietes. Das Umfeld wird durch verschiedene Wohnquartiere mit unterschiedlichen Baudichten, Bauformen und Bauhöhen geprägt. Gewerblich genutzte Bereiche und öffentliche Einrichtungen tragen zur Durchmischung und Nutzungsvielfalt bei. Der Anteil privater Freiräume ist in der Regel hoch.

## **4.3 Erschließung und Verkehr**

Die Planbereichsfläche wird im Westen über die *Eugen-Richter-Straße* und im Süden über die *Leuschnerstraße* erschlossen. Radfahrer und Fußgänger erreichen den Standort über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Auf Grund der guten Bus- und Straßenbahnvernetzung gelangen nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer ohne Probleme zu den Einzelhandelseinrichtungen.

## **5. Planungsziel und Konzept**

### **5.1 Städtebauliche Entwicklung**

Mit der Umnutzung und Erweiterung der Einzelhandelsflächen soll die Angebots- und Versorgungsstruktur im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn stabilisiert und weiter entwickelt werden.

Der Standort bietet die notwendigen Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung und Sicherung des Versorgungsbereichs vor Ort. Der Eigentümer hat das Flurstück 27/141, auf dem der neue Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, von der Stadt erworben. Die auf dem Grundstück vorhandenen Spielgeräte werden in den westlichen Wiesenbereich verlagert. Der Spielplatz wird zum Betriebsgrundstück durch eine Zaunanlage eingefriedet.

Neben Grundstücksverfügbarkeit, Lage zu bestehenden Einkaufsstandorten und Wohnbereichen sowie der vorhandenen Erschließung spricht die zur Verfügung stehende technische Infrastruktur für den Standort. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird für bauliche Anlagen die zulässige First-/ Pultdachfirsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen auf ein gebietsverträgliches Maß festgesetzt.

#### **Werbeanlagen**

Die festgesetzten Werbeanlagen (siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) entsprechen in Anzahl und Größe dem vorhandenen Bestand. Neu ist die Errichtung von jeweils einer zusätzlichen Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) im Zufahrtbereich der Leuschner- und der Eugen-Richter-Straße. Im Zufahrtbereich von der Leuschnerstraße existiert bereits ein ca. 7,0 m hoher Werbepylon, der auch erhalten bleibt.

#### **Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände**

Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zugelassen.

Zum Betriebsgelände des Olof-Palme-Haus (Flurstück 27/134) werden maximal zwei Zugänge zugelassen. Die Zugangsmöglichkeiten berücksichtigen die mit der Stadt Kassel getroffene Vereinbarung, dass ein Teil der privaten Stellplätze bei Veranstaltungen im Olof-Palme-Haus mit genutzt werden können.

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

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 kleinclimatischer Bedingungen sowie der Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen.

Zur Minimierung der Versiegelung werden im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung Teilflächen entsiegelt, so dass der Grünflächenanteil ca. 21,2% der Gesamtfläche beträgt.

In der folgenden Gehölzliste (siehe Ziffer 7.5) 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.

## **5.2 Nutzungskonzept**

Im nördlichen Bereich der *Leuschnerstraße* wurden zwischen der *Eugen-Richter-Straße* und dem *Glöcknerpfad* ein REWE-Lebensmittel- und ein Getränkemarkt errichtet. Im nördlichen Bereich des Getränkemarktes besteht eine Spielhalle. An der Außenfassade ist eine Packstation der DHL angeordnet. Der Standort verfügt über die notwendigen Betriebs- und Erschließungsflächen mit derzeit 99 Parkplätzen für Kunden und Mitarbeiter.

Der Eigentümer des am Standort eingeführten REWE-Marktes beabsichtigt eine Verlagerung des Getränkemarktes in den derzeit genutzten Lebensmittelmarkt. Zur Unterbringung des Lebensmittelmarktes wird ein neues Gebäude im nördlichen Anschluss an den bisherigen Lebensmittelmarkt errichtet.

Der freiwerdende Getränkemarkt soll für den Verkauf von Drogerieartikeln umgenutzt werden. Derzeit führt der Eigentümer entsprechende Verhandlungen mit den Mietinteressenten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“  
Begründung mit textlichen Festsetzungen

Derzeit hat der im Jahr 2004 errichtete Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Hinzukommen ca. 54 m<sup>2</sup> für einen Backshop sowie 48 m<sup>2</sup> für einen Fleisch- und Wurstwarenverkauf. Der im Jahr 2008 fertig gestellte Getränkemarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Der Standort an der Leuschnerstraße soll zukünftig 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen, die sich wie folgt zusammensetzen:

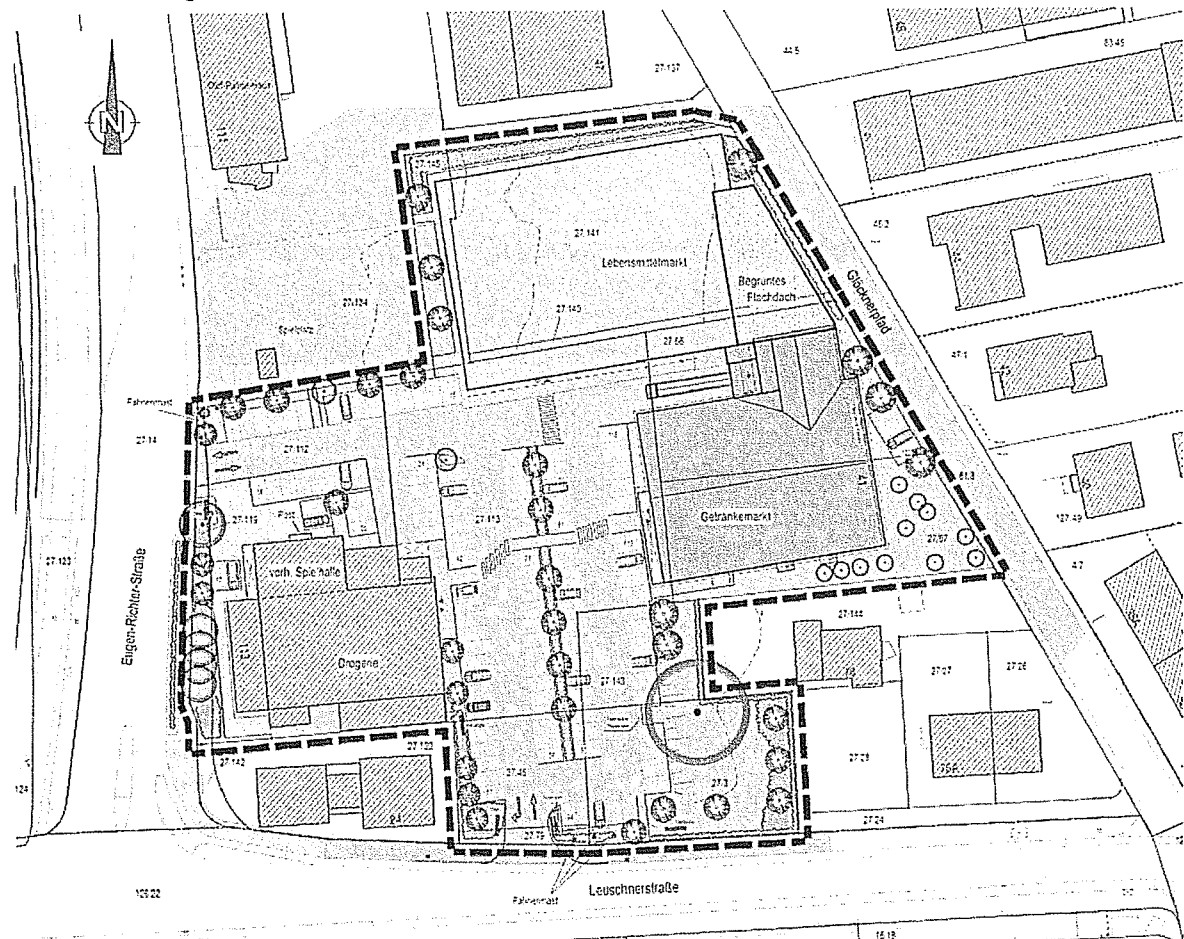
- Lebensmittel/ Metzger	1.550 m <sup>2</sup>
- Backshop	100 m <sup>2</sup>
- Getränkemarkt	850 m <sup>2</sup>
- (z.B. Drogeriemarkt)	700 m <sup>2</sup>

Die vorhandene DHL – Packstation bleibt erhalten. An der Station können Pakete an 7 Tagen die Woche rund um die Uhr empfangen, verschickt und frankiert werden.

Ebenfalls erhalten bleibt die 55 m<sup>2</sup> große Vergnügungsstätte, die im südwestlichen Gebäudekomplex untergebracht ist.

Die baulichen Anlagen werden so weit wie möglich durch vorhandene und geplante Grünflächen eingebunden.

Die Umsetzung des Vorhabens soll kurzfristig erfolgen.



Skizze zur Gebietsentwicklung  
Entwurfsverfasser: Stiebing Architektur, 36275 Kirchheim

Mit der Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und der Verlagerung des Getränkemarktes wird die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und die Angebotsstruktur für die Kunden nachhaltig gesichert. Die angestrebte Erweiterung entspricht vom Grundsatz auch der Einschätzung der Spitzenverbände des Einzelhandels, dass Lebensmittelmärkte diese Größenordnung benötigen, wenn sie auf Dauer wirtschaftlich betrieben werden sollen. Die Verkaufsflächenzahl steigt seit ca. zwei Jahrzehnten kontinuierlich an.

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

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche steht im Zusammenhang mit der Optimierung und Vereinfachung der Betriebsabläufe. 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.

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

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Vergrößerung der Verkaufsflächen notwendig.

Neben der Präsentation der REWE-Sortimentsstruktur beinhaltet die zukünftige Verkaufsfläche u. a. auch Flächen für Blumen, eine Salatbar sowie einen Landmarkt für regionale Anbieter.

### **5.3 Erschließung und Verkehr**

Der Standort wird über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Standortes für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt wie bisher von Süden über die Leuschner Straße und im Westen von der Eugen-Richter-Straße.

Fußgänger und Radfahrer erreichen den Standort über das vorhandene Wegenetz. Ein Großteil der Bevölkerung kann den Standort in kurzer Zeit fußläufig oder mit dem Rad erreichen. Mit der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes entfällt der derzeit vorhandene Fußweg vom Glöcknerpfad. Zur Aufrechterhaltung eines direkten Fußwegenetzes wird im nördlichen Bereich des neuen Lebensmittelmarktes eine neue Wegeverbindung angelegt, und im Westen entlang des Gebäudes zur zentralen Betriebsfläche geführt.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden auf eigenem Grundstück entsprechend der städtischen „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ angelegt. Die Anzahl der Kundenparkplätze bleibt vom Grundsatz unverändert. Zufahrten und Stellplätze bleiben unverändert erhalten. Lediglich im Bereich der geplanten Erweiterung entfallen Kundenstellplätze. Durch Erwerb der Flurstücke 27/143 und 27/3 kann die Anzahl der Stellplätze wieder kompensiert werden. Zukünftig stehen ca. 122 Stellplätze (bisher 99) zur Verfügung. Die Stellplatzbreite beträgt mindestens 2,5 m bis 3,0 m. Behindertenstellplätze werden 3,5 m breit ausgebildet.

Die Fahrbahnen sind bzw. werden mit Asphalt befestigt. Vorhandene Stellplatzoberflächen weisen eine Befestigung mit Betonsteinen auf. Für die Befestigung neuer Stellplätze ist ein Drainpflaster vorgesehen.



Der Standort für die Warenanlieferung bleibt unverändert. Lebensmittel- und Getränkemarkt werden über die bestehende Ladezone beliefert und miteinander vernetzt. In diesem Bereich befindet sich auch ein geschlossener Containerplatz.

Durch Umbauung der Ladezone besteht zukünftig eine vollständige Abschirmung zur Bebauung im Bereich des Glöcknerpfad.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch drei in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestellen gegeben.

NVV Tram Haltestelle „Helleböhn Olof-Palme-Haus“:

Linie 4:       Mattenberg (Helleböhn – Hessisch Lichtenau)

Linie 7:       Mattenberg (Helleböhn - Ihringshäuser Straße)

NVV Bus Haltestelle „Leuschnerstraße“

Linie 24:      DEZ <> Helleböhn <> Bf Wilhelmshöhe <> Teichstraße <> Rasenallee

NVV Bus Haltestelle „Magazinhof“

Linie 24:      DEZ <> Helleböhn <> Bf Wilhelmshöhe <> Teichstraße <> Rasenallee

### **5.4 Immissionsschutz**

Im Umfeld der Planbereichsfläche liegen u. a. Grundstücke, die dem Wohnen dienen. Aus den bisherigen Betriebsabläufen haben sich bislang keine nachhaltigen Belastungen ergeben. Es bestehen keine Beschwerden aus der Nachbarschaft.

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte zur Nachbarschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten nachzuweisen. In diesem Gutachten ist auch zu klären, ob zur Abschirmung von Lärmquellen weitere Maßnahmen vorzusehen sind (z.B. Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone) und ob eine Warenanlieferung während der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) stattfinden kann.

Um den Schutz der Nachbarschaft sicherstellen zu können, wird die Stadt Kassel mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung abschließen, in der dieser und seine Rechtsnachfolger sich zu notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft verpflichten, falls die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte überschritten werden.

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

#### **Versorgung**

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des städtischen Eigenbetriebes KASSELWASSER sichergestellt.

Der Standort wird mit **Erdgas** versorgt. In dem Planbereich befinden sich Anlagen der Städtischen Werke, Netz + Service GmbH, Kassel.

Die **elektrische Versorgung** wird ebenfalls durch vorhandene Anlagen der Städtischen Werke, Netz + Service GmbH, Kassel sichergestellt. Im Bedarfsfall erfolgt eine Netzerweiterung.

#### **Entsorgung**

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser der bestehenden und der geplanten Anlagen wird im Mischsystem in das vorhandene Kanalnetz des städtischen Eigenbetriebes KASSELWASSER in die zentrale Kläranlage abgeleitet.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

6.1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.1.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgender Einzelhandel mit folgender Verkaufsfläche zugelassen:

- Lebensmittel, Fleisch- und Wurstwaren	max. 1.550 m <sup>2</sup>	TF 1
- Backshop	max. 100 m <sup>2</sup>	TF 1
- Getränkemarkt	max. 850 m <sup>2</sup>	TF 2
- Drogeriemarkt/ Tierbedarf und Tiernahrung	max. 700 m <sup>2</sup>	TF 3

6.1.3 Im Bereich der Teilfläche 4 wird eine 55 m<sup>2</sup> große Vergnügungsstätte mit max. einer Spielhalle gem. § 33i der Gewerbeordnung zugelassen. Die Anzahl der Geldspielgeräte wird auf 8 begrenzt.

In der Teilfläche 4 wird ferner eine DHL – Packstation zugelassen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige First-/ Pultdachfirsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen auf 202,00 m/NN festgesetzt.

#### 6.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

##### • Zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen

Innerhalb der überbaubaren Fläche darf die Grundfläche für Hochbauten maximal betragen: 4.500 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche für Betriebs- und Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen darf maximal betragen: 4.200 m<sup>2</sup>

##### • Zulässige Geschossfläche

Die Geschossfläche darf maximal betragen: 4.800 m<sup>2</sup>

### 6.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 6.3.1 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet und ermöglichen die Erschließung bzw. geplante Bebauung sowie die Bestandssicherung.

### 6.4 Leitungsrechte für Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft ein Anschlusskanal der Stadt Kassel. Für die Leitung wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Die Anlegung einer Hecke sowie eines Gehweges wer-



den zugelassen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitung sind mit der Stadt Kassel abzustimmen.

### **6.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Mit Ausnahme der durch Hochbauten überbauten bzw. überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die verbleibenden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt.

Im Seitenbereich des außerhalb des *Glöcknerpfades* besteht innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Grünfläche eine Stellplatzanlage mit 4 Stellplätzen, die auch zukünftig benötigt wird.

### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**

Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wurde dargestellt. Die im Plan dargestellten Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Gehölze. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um  $\pm 1,5$  Meter versetzt werden.

Unter Einbeziehung der Bestandsgehölze sind mindestens 60% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.

#### **Hecken**

- Im nördlichen Grenzbereich ist im Verlauf der Zuwegung zum Olof-Palme-Haus innerhalb der Grünfläche eine geschlossene, flächendeckende Laubhecke anzupflanzen.
- Der Freiraum zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Glöcknerpfad ist ebenfalls mit einer geschlossenen, flächendeckenden Laubhecke zu überstellen.
- Zur Abgrenzung der Flurstücke 27/144 und 27/28 ist im Grenzbereich des Flurstücks 27/3 eine einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke im Grenzbereich zur Leuschnerstraße ist zu erhalten.

#### **Fassadenbegrünung**

Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) sind die nach Osten gerichteten Fassaden mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

#### **Dachbegrünung**

Mindestens 10% der in der Teilfläche 1 (TF 1) vorgesehenen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

#### **Durchführung**

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

#### **Stellplätze - Baumpflanzungen**

Entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Die Verwendung kleinkroniger Sorten ist unzulässig. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung

lung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Verstümmelte Bestandsbäume sind zu ersetzen.

Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Neu anzulegende Baumscheiben sind pro Baumscheibe mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 9 m<sup>3</sup> Volumen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen und dürfen nicht mit Stein-/ Kiessubstraten abgedeckt werden.

Abweichend wird festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden können. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ausgewiesenen Grünflächen sind bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl der Bäume mit einzubeziehen.

### **Oberflächenbefestigung**

Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“). Zur Befestigung neuer oder neu zu errichtender Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird nur Drainasphalt zugelassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Walnussbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist der in der Planzeichnung dargestellte unmittelbar an die Grünfläche angrenzende 1. Stellplatz mit einer Rasenschutzwabe (oder Rasenlochstein) zu befestigen.

### **Werbeanlagen/ Werbepylone**

Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen:

- zur Leuschnerstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbepylon (beleuchtet), max. 3 Fahnenmasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafel)
- zur Eugen-Richter-Straße: eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zu bestehenden Einrichtungen, 1 Hinweistafel zum Markt sowie max. 3 Fahnenmasten.
- Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafel) zugelassen.

Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Pult des Hauptgebäudes nicht überragen.

### **Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände**

Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zugelassen. Zum Betriebsgelände des Olof-Palme-Haus (Flurstück 27/134) werden maximal zwei Zugänge zugelassen, deren maximale Breite auf jeweils 1,5 m festgesetzt wird.

Mit Ausnahme der zugelassenen Anlagen ist die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen in den Grünflächen unzulässig.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten nachzuweisen ist, dass die zur Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ggf. sind zur Abschirmung von Lärmquellen weitere Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone, Ausschluss der Warenanlieferung während der Nacht.

### **7.2 Vorhandene Abwasserleitung im Bereich der Flurstücke 27/145 und 27/141**

Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft im nördlichen Bereich ein Anschlusskanal der Stadt Kassel für das Olof-Palme-Haus, der durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Der Verlauf der Leitungstrasse kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig bestimmt werden. Die aus dem Bauantrag für das Olof-Palme-Haus dargelegte Entwässerungsleitung wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung des Lebensmittelmarktes ist im Vorfeld eine Abstimmung der Planung mit der Stadt Kassel vorzunehmen und ein Einvernehmen herzustellen.

### **7.3 Altlasten/ Bodenschutz**

Werden bei Bodeneingriffen sensorische Auffälligkeiten bemerkt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Dezernat 31.5 (Altlasten, Bodenschutz) des Regierungspräsidiums Kassel zu benachrichtigen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet, so dass grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondierung der Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Zu diesem Zweck ist Kontakt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Hessischer Kampfmitteldienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, aufzunehmen.

### **7.4 Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – Innere Zone – (jedoch unmittelbare Randlage zur Schutzzone B 2, äußere Zone) des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **7.5 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind folgende Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände für Bäume, Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“ Begründung mit textlichen Festsetzungen

---

### Bäume

- |                                     |                                  |                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feld-Ahorn)       | - Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)   |
| - Betula verrucosa (Sand-Birke)     | - Carpinus betulus (Weiß-Buche)  | - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) |
| - Malus silvestris (Wildapfel)      | - Pyrus communis (Wildbirne)     | - Prunus avium (Vogelkirsche)        |
| - Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | - Quercus robur (Stiel-Eiche)    | - Sorbus aria (Mehlbeere)            |
| - Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche) | - Sorbus torminalis (Elsbeere)   | - Tilia cordata (Winter-Linde)       |

### Bäume (Säulenform)

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

### Sträucher

- |  |                                     |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Cornus sanguinea (Blutr. Hartriegel) | - Corylus avellana (Gemeine Hasel)  | - Crataegus laevigata (Weißdorn)     |
| - Crataegus monogyna (Weißdorn)        | - Prunus spinosa (Schlehe)          | - Rhamnus frangula (Faulbaum)        |
| - Rosa canina (Hunds-Rose)             | - Rosa rubiginosa (Wein-Rose)       | - Rubus fruticosus (Echte Brombeere) |
| - Rubus idaeus (Himbeere)              | - Salix purpurea (Purpur-Weide)     | - Sambucus nigra (Schwar. Holunder)  |
| - Sambucus racemosa (Traubenholun.)    | - Viburnum opulus (Gem. Schneeball) |                                      |

### Fassadenbegrünung

#### Kletterpflanzen

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| - Hedera helix (Efeu) | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Parthenocissus tricuspidata Veichtii (Wilder Wein) |
|-----------------------|---|--|

#### Rank- und Schlingpflanzen

- |                                      |                                  |                                 |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| - Aristolochia durior (Pfeifenwinde) | - Clematis spec.                 | - Humulus lupulus (Gem. Hopfen) |
| - Lonicera periclymenum (Geißblatt)  | - Polygonum aubertii (Knöterich) | - Wisteria sinensis (Blauregen) |

### Hecken

- |                               |                                |                                  |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| - Acer campestre (Feld-Ahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Crataegus laevigata (Weißdorn) |
| - Crataegus monogyna          | - Prunus spinosa (Schlehe)     |                                  |

## 7.6 „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

## 7.7 Hinweise zu Satzungen

### Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

### Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

## Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13 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. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im vereinfachten 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.

### 1. Schutzgüter

#### 1.1. Mensch

Der Entwicklungsbereich wird unverändert unmittelbar über die *Eugen-Richter-Straße* und über die *Leuschnerstraße* erschlossen. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird sich durch die Neuausrichtung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittel- und des Getränkemarktes nicht grundsätzlich ändern. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen sowie des mit dem Versorgungsstandort REWE-Leuschnerstraße verbundenen Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass das Vorhaben auch weiterhin keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Im Umfeld der Planbereichsfläche liegen u.a. Grundstücke, die dem Wohnen dienen. Aus den bisherigen Betriebsabläufen haben sich bislang keine nachhaltigen Belastungen ergeben. Es bestehen keine Beschwerden aus der Nachbarschaft.

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte zur Nachbarschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten nachzuweisen. In diesem Gutachten ist auch zu klären, ob zur Abschirmung von Lärmquellen weitere Maßnahmen vorzusehen sind (z.B. Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone) und ob eine Warenanlieferung während der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) stattfinden kann.

#### 1.2. Schutzgut Vegetation und Fauna

Die innerorts gelegenen und dem Betriebsgelände zugewandten Grünflächen haben durch intensive Nutzung des Betriebsgeländes für den Naturschutz nur eine geringe Bedeutung. Die Grünflächen dienen der Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Flächen werden intensiv gepflegt, wobei stauden- und gehölzlose Flächen mehrmals im Jahr gemäht werden.

Mit der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes im nordwestlichen Bereich ergibt sich ein baulicher Eingriff, der zu Lasten einer intensiv genutzten Spiel-/ Bolzplatzfläche geht. Der im südöstlichen Randbereich vorhandene Gehölzsaum sowie der schmale Saum (Schnitthecke mit Einzelbäumen) zum Glöcknerpfad gehen verloren.

Im Südosten wird eine kleinere Teilfläche eines ehemaligen Wohngrundstücks beansprucht. Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Einrichtungen (Wohnhaus, Gartenhaus, Lagerplatz, Frühbeetabgrenzungen, Zufahrt- und Erschließungsflächen) wurden inzwischen beseitigt. Die Hecke zur Leuschnerstraße sowie der markante Walnussbaum bleiben erhalten.

Die Artenvielfalt der innerstädtisch gelegenen und intensiv genutzten Flächen ist gering. Die Flächen des Erweiterungsbereichs sind anthropogen stark verändert. Die Voraussetzungen zur Entwicklung einer potentiellen natürlichen Vegetation sind auf Grund der intensiven Nutzung sowie der Lage innerhalb bestehender Bebauung nicht gegeben.

Aufgrund der Lage der Fläche zu Erschließungsanlagen und zur vorhandenen Bebauung sowie aufgrund der intensiven Flächennutzung wird die Bedeutung für die Avifauna als gering eingeordnet.

Die Planung tangiert keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG wird ausgeschlossen.

### **1.3. Schutzgut 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.

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

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

### **1.4. Schutzgut Wasser**

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

### **1.5. Schutzgut Klima**

Aspekte der Lufterneuerung und des Luftaustausches sind bei dieser Planung zu vernachlässigen. Planungsraum und Umfeld sind bereits mit baulichen Anlagen bebaut und durch Verkehrsflächen erschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

### **1.6. Schutzgut Landschaft und Erholungspotenzial**

Die Planänderung hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Naherholung. Der vorhandene Spielplatz im südlichen Bereich des Olof-Palme-Haus bleibt erhalten, wird jedoch verkleinert. Vorhandene Spielgeräte im Bereich der Eingriffsfläche werden in die verbleibende Spielfläche verlagert.

## **2. Nutzung und Raumanprüche**

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden bereits überwiegend als Gewerbefläche genutzt.

Mit der angestrebten Planung ergibt sich keine grundlegende Änderung der Nutzung. Raumanprüche sind aufgrund dessen ebenfalls nicht abzuleiten.

### 3. Städtebauliche Kenndaten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 10.790 m<sup>2</sup>. Derzeitige Flächenzusammensetzung, ca.:

	Planbereichsgröße	10.790 m <sup>2</sup>	100%
			Flächenanteil in %
1	Erschließungsflächen, asphaltiert	1.735 m <sup>2</sup>	16,08 %
2	Stellplätze, gepflastert	1.288 m <sup>2</sup>	11,93 %
3	Wegeflächen, gepflastert	744 m <sup>2</sup>	6,89 %
4	Private Grünflächen	4.402 m <sup>2</sup>	40,79 %
5	Gebäudeflächen	2.622 m <sup>2</sup>	24,30 %
	Gesamt	10.790 m <sup>2</sup>	100,00 %

Aufgrund der Festsetzungen ist zukünftig folgende Flächenaufteilung möglich.

	Planbereichsgröße	10.790 m <sup>2</sup>	100%
			Flächenanteil in %
1	Erschließungsflächen, asphaltiert	1.968 m <sup>2</sup>	18,24 %
2	Stellplätze, gepflastert	1.496 m <sup>2</sup>	13,86 %
3	Wegeflächen, gepflastert	574 m <sup>2</sup>	5,32 %
4	Private Grünflächen	2.288 m <sup>2</sup>	21,20 %
5	Gebäudeflächen	4.465 m <sup>2</sup>	41,38 %
	Gesamt	10.790 m <sup>2</sup>	100,00 %

---

Aufgestellt am 13.04.2016 durch:



**Büro für Stadtbauwesen**

Dipl. Ing. Helmut Meißner      Städtebauarchitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde  
Tel 05665/969 0110 - Fax 05665/969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de

(gez. H. Meißner)

(gez. Volker Mohr)



## Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“ liegt der folgende Vorhaben- und Erschließungsplan REWE Leuschnerstraße zu Grunde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan REWE Leuschnerstraße umfasst:

- die nachfolgenden „Gestaltungsmerkmale“
- Freiflächenplan – Maßstab 1/ 500
- Ansichten – Maßstab M. 1/250

---

## 1. Gestaltungsmerkmale

### 1.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt auf:

**1,5 – 25 Grad**

Für untergeordnete Nebendächer gelten die Dachneigungen nicht.

### 1.2 Gebäudeaußenwandflächen

Gebäudeaußenwandflächen sind als Putz-, oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Zugelassen werden ferner mit Leichtbauelementen oder Mauerwerk ausgefachte Stahlträgerkonstruktionen, Stahlbeton-Fertigteilkonstruktionen sowie Stahlbeton-Stützenkonstruktion mit Mauerwerksausfachung. Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Ziegelbehang, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Bleche, kantig oder rundgeformte Trapez- und Wellenprofilbleche), Kunststoffplatten.

### 1.3 Werbeanlagen/ Werbepylone

Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen werden die unter Ziffer „6.5.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) beschriebenen Werbeanlagen/ Werbepylone zugelassen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie der Belange der Straßenbauverwaltung sind überdimensional große Anlagen und Anlagen mit wechselnden Bildern oder Blinklichtern unzulässig.

### 1.4 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind gemäß rechtskräftiger „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel anzuordnen und zu bepflanzen.

Innerhalb der Planfläche werden unterschiedliche Nutzungen zugelassen. Aufgrund der Zuordnung der baulichen Anlagen mit ihren jeweiligen Nutzungen und der zentralen Anordnung der Stellplatzanlage ist von einer wechselseitigen Benutzung der Stellplätze auszugehen.

Entsprechend der Anlage I zu der o. g. Satzung ergibt sich bei Ausnutzung der festgesetzten Verkaufsflächen folgende Stellplatzzahl:

Ziffer 3.5: Lebensmittel	1.650 m <sup>2</sup> / 20	= 83 St.
Ziffer 3.2: Getränke	850 m <sup>2</sup> / 50	= 17 St.
Ziffer 3.2: Drogerieartikel	700 m <sup>2</sup> / 50	= 14 St.
Ziffer 6.3: Spielhalle (Bestand)	53 m <sup>2</sup> / 8	= 7 St.
Summe		= 121 St.

Die notwendige Anzahl der Fahrradabstellplätze beträgt 24 St.

Entsprechend der Anzahl der geplanten Stellplätze ist die Zahl der anzupflanzenden Bäume zu ermitteln und in die Gestaltung der Stellplatzanlage einzubeziehen. Die erforderlichen Baumpflanzungen können innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ausgewiesenen Grünflächen sind bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl der Bäume mit einzubeziehen.

### 1.5 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erd-aushub, 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.

Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“). Zur Befestigung neuer oder neu zu errichtender Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird Drainasphalt zugelassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Walnussbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist der in der Planzeichnung dargestellte unmittelbar an die Grünfläche angrenzende 1. Stellplatz mit einer Rasenschutzwabe (oder Rasenlochstein) zu befestigen.

### 1.6 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung von Lichtimmissionen sowie zur Reduzierung von Insektenanflug sind für die Außenbeleuchtung LED-Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden, wobei die Leuchtstärke auf das Notwendige zu reduzieren ist. Die von der Lampe ausgehende gedämpfte Lichtausbreitung vermindert die auf nachtaktive Tiere, wie z. B. Insekten, ausgehende Lockwirkung von Lichtquellen. Nach dem aktuellen Stand der Technik werden die Lampen derzeit als das umweltfreundlichste Beleuchtungssystem mit der niedrigsten Anlockwirkung auf nachtaktive Tiere gewertet. Die festgesetzte Leuchttechnik minimiert den Einfluss auf das biologische Gleichgewicht sowie das nächtliche Sterben.

---

Aufgestellt am 13.04.2016 durch:



**Büro für Stadtbauwesen**

Dipl. Ing. Helmut Meißner      Städtebauarchitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde  
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-stbw@t-online.de

(gez. H. Meißner)