

## Begründung BPL

In die Begründung wurden die im kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) formulierten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des ZRK aufgenommen.

Die Begründung wurde gem. den folgenden Planänderungen inhaltlich angepasst.

## Bisherige Ausführung

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

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

#### 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) → -Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche) → -Quercus robur (Stiel-Eiche) → -Sorbus aria (Mehlbirne)
- Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche) → -Tilia cordata (Winter-Linde)

#### Sträucher

- Cornus sanguinea (Blur. 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

- Hedera helix (Efeu) → -Hydrangea petiolaris → -Parthenocissus tricuspidata (Veitchii)
- 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)

#### Rank- und Schlingpflanzen

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

#### Hecken

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

## Ergänzte Ausführung (Ergänzungen sind grau hinterlegt)

### 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 Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände für Bäume, Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

#### 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) → -Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche) → -Quercus robur (Stiel-Eiche) → -Sorbus aria (Mehlbirne)
- Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche) → -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 (Blur. 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

- Hedera helix (Efeu) → -Hydrangea petiolaris → -Parthenocissus tricuspidata (Veitchii)
- 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)

#### Rank- und Schlingpflanzen

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

#### Hecken

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

## Textliche Festsetzungen

### Alte Festsetzung

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

4.1 Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 (1) 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 ± 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 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 Glocknerpfad 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

Die östliche Fassade des Getränkemarktes ist mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

#### Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten

### Modifizierte Festsetzung

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

4.1 Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 (1) 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 ± 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 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 Glocknerpfad 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

# Übersicht der Änderungen

Stand: 13.04.2016

# Anlage 2a

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. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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 alleseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

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

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 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 alleseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der gem. § 9 (1) 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 Drainesphalt zugelassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Walnusbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist der in der Planzeichnung dargestellte Rasenschutzwabe (oder Rasenlochstein) zu befestigen.

## Werbeanlagen/ Werbepylone

Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen (siehe auch V+E-Plan):

- zur Leuschnerstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbepylon (beleuchtet), max. 3 Fahnenmasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur

## 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 Drainesphalt zugelassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Walnusbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist der in der Planzeichnung dargestellte Rasenschutzwabe (oder Rasenlochstein) zu befestigen.

## Werbeanlagen/ Werbepylone

Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen (siehe auch V+E-Plan):

- zur Leuschnerstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbepylon (beleuchtet), max. 3 Fahnenmasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur

Stand 23.07.2015

# Übersicht der Änderungen

Stand: 13.04.2016

# Anlage 2a

<p>bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafeln)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafeln) zugelassen.</li></ul> <p>Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Pult des Hauptgebäudes nicht überragen.</p> <p><b>Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände</b></p> <p>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.</p>	<p>bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafeln)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafeln) zugelassen.</li></ul> <p>Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Pult des Hauptgebäudes nicht überragen.</p> <p><b>Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände</b></p> <p>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.</p>
---	---

## Vorhaben- und Erschließungsplan

### Plan Ansichten:

In der Süd-Ansicht wurde der Eingangsbereich geändert (Fensterlelemente/ Eingang).

In der West-Ansicht wurde der Eingangsbereich geändert (Fensterlelemente/ Eingang) und die vorgesehene Fassadenverkleidung dargestellt.

In der Ost-Ansicht wurden im Bereich des neuen Gebäudeteils weitere Gehölzpflanzungen und geänderte Fensteranordnungen dargestellt.

### Plan Übersicht:

- Im östlichen Bereich (zum Glöcknerpfad) wurde das vorgesehene Flachdach als Gründach dargestellt.