

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen sonstiger Einsender aus der

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Abgegebene Stellungnahme	
		Offenlage	Erneute Offenlage
1	Regierungspräsidium Kassel Dezernat 34 (Bergaufsicht)	08.04.2015	24.08.2015
2	Regierungspräsidium Kassel Dezernate 31.1, 31.3 und 31.5 (Umwelt- und Arbeitsschutz)	07.04.2015	---
3	Zweckverband Raum Kassel	10.04.2015	31.08.2015
4	BUND-KV Kassel	23.03.2015	10.09.2015
5	E.ON Kraftwerke GmbH, Borken	28.04.2015	---
6	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	14.04.2015	---
6	Untere Naturschutzbehörde	14.04.2015	10.09.2015
7	Städtische Werke Netz+Service GmbH, Kassel	01.04.2015	---
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Lohfelden	07.04.2015	---



Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

a) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

sowie aus der erneuten Offenlage und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

**TÖB 1** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Regierungspräsidium Kassel**, Az.: 34/Hef-61 d K 2 – 321 vom 08.04.2015

Dezernat 34 (Bergaufsicht)

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich - rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III/3 „Rewe Leuschnerstraße“ nicht entgegen.</p> <p>Es wird jedoch daraufhingewiesen, dass ausweislich hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld auf Braunkohle der E.ON, Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu der Planung zu hören.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Die Bergwerkseigentümerin wurde zu der Planung gehört.</p> <p>Im Rahmen der 1. Auslegung teilte die E.ON Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 28.04.2015 mit, dass keine Einwände bestehen.“</p>
---	--

**TÖB 1** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Regierungspräsidium Kassel**, Az.: 34/Hef-61 d K 2 – 321/2 vom 24.08.2015

Dezernat 34 (Bergaufsicht)

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich - rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III/3 „Rewe Leuschnerstraße“ nicht entgegen.</p> <p>Es wird jedoch daraufhingewiesen, dass ausweislich hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld auf Braunkohle der E.ON, Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu der Planung zu hören.</p>	<p>Von Seiten der Bergwerkseigentümerin bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>
--	--

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	
---	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag (Dezernat 34)**

Entfällt

**TÖB 2** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Regierungspräsidium Kassel**, Az.: 31.3 - 61 d 04 (Nr. 1901) vom 07.04.2015

Dezernate 31.1, 31.3 und 31.5 (Umwelt- und Arbeitsschutz)

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>Aus Sicht der Fachdezernate werden zu o. g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen genannt:</p> <p><b>Dezernat 31.1</b> (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)</p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, innerhalb der quantitativen Schutzzone <b>B 1 - Innere Zone</b> - (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“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.</p> <p>Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v.g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die den Planungsvorhaben entgegenstehen würden.</p> <p>Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote <u>100m über NHN</u> in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o.g. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgeleg-</p>	<p>In den Ausführungen wird der Hinweis „(jedoch unmittelbare Randlage zur Schutzzone B 2, äußere Zone)“ eingefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Tiefenbohrungen vorgesehen.</p>
---	--

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>ten Unterlagen keine Bedenken.</p> <p>Für den Bereich „Altlasten und Bodenschutz“ bestehen aus Sicht des Dezernates 31.1 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>...</p> <p><b>Dezernat 31.5</b> (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)</p> <p>Für den Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus unserer Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Ob die von dieser Einleitung betroffene Mischwasserentlastungsanlage für die zusätzliche Belastung ausgelegt ist, ist vom Kanalnetzbetreiber in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Ggf. ist mir für die betroffene Entlastungsanlage ein angepasster Antrag auf Einleitererlaubnis vorzulegen.</p> <p>...</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
---	---

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag (Dezernate 31.1, 31.3 und 31.5)**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**TÖB 2** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Regierungspräsidium Kassel

Dezernate 31.1, 31.3 und 31.5 (Umwelt- und Arbeitsschutz)

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**TÖB 3** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zweckverband Raum Kassel, Az.: Stel 1892; Hel/Ka vom 10.04.2015

Stellungnahme

Abwägung

<p>Der Bereich, auf den sich das oben näher bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht, ist im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel überwiegend als „Gemischte</p>	
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

Bauflächen“ dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als „Flächen für Gemeinbedarf“ ausgewiesen (Olof-Palme-Haus).

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Verfahren gemäß § 13a BauGB geführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

Das zurzeit als Rewe Lebensmittelmarkt genutzte Gebäude mit 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll zukünftig als Getränkemarkt dienen, der Neubau des Rewe Marktes inklusiv Backshop wird eine Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> haben. Der heutige Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> soll zukünftig als Drogeriemarkt bzw. Markt für Tierbedarf und Tiernahrung genutzt werden. Es werden dann auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel etc. angeboten.

Der Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) formuliert die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des ZRK. Dies ist entsprechend in den B-Plan aufzunehmen.

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. Mit der Entwicklung des Rewe Standortes wird der kleine Rewe Markt (RUK) an der Leuschnerstraße schließen. Des Weiteren wurde von dem Investor eine Verlagerung des Drogeriemarktes Rossmann in der Helleböhn Siedlung an den neuen Standort angekündigt. Dies wäre ebenfalls positiv zu beurteilen.

Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes wäre es wünschenswert, dass neuere Erkenntnisse in Bezug auf die effektive Energienutzung zum Tragen kämen, z. B. optimale Dämmung, Nutzung der Abwärme der Kühl-

Die Anregung, die im kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) formulierten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des ZRK aufzunehmen, wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung zur Nutzung erneuerbarer Energieträger wird beachtet, jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen eines Energiekonzeptes für den Gesamtkomplex lässt der Vorhabenträger derzeit den Einsatz

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>regale; Einsatz erneuerbare Energien, etc. Dies sollte bereits in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Weitere Hinweise und/ oder Anregungen zum Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.</p> <p>...</p>	<p>erneuerbarer Energieträger prüfen. 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.</p>
---	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB 3** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Zweckverband Raum Kassel, Az.: Stel 1936; Hell/sch vom 31.08.2015

Stellungnahme

Abwägung

<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.04.2015.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargelegten Klimaschutzziele sollten auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, um für eine energetische Optimierung verbindliche Vorgaben zu haben.</p> <p>Weitere Hinweise und/oder Anregungen zum Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.</p> <p>...</p> <p><b>Stellungnahme vom 10.04.2015:</b></p> <p>...</p> <p>Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes wäre es wünschenswert, dass neuere Erkenntnisse in Bezug auf die effektive Energienutzung zum Tragen kämen, z. B. optimale Dämmung, Nutzung der Abwärme der Kühlregale; Einsatz erneuerbare Energien, etc. Dies sollte bereits in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Weitere Hinweise und/ oder Anregungen zum Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.</p> <p>...</p>	<p>Stellungnahme wurde während der 1. Offenlage abgegeben. Siehe zuvor.</p> <p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 10.04.2015</p> <p>Zu nebenstehendem Sachverhalt ergibt sich folgende ergänzende Abwägung:</p> <p>Die Anregung zur Nutzung erneuerbarer Energieträger wird beachtet, jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Inzwischen wurde die Planung für den neuen Lebensmittelmarkt weiter entwickelt und mit der Rewe abgestimmt.</p> <p>Rewe hat für die Beheizung/ Lüftung und Klimatisierung ein Energiekonzept entwickeln lassen, das weitergehende Kriterien beinhaltet und von der Rewe bei Neubauten von Lebensmittelmärkten beachtet wird.</p>
--	--

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

	<p>Dieses Konzept basiert auf dem Niveau Green Building.</p> <p>Wesentliche Merkmale sind:          Zur Wärme und Kälteversorgung wird eine Luft-, Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Somit kann auf fossile Brennstoffe verzichtet werden.          Zusätzlich wird die Abwärme der Kälteanlagen für die Beheizung mit eingesetzt.          Die Lüftungsanlage erhält einen Rotationswärmetauscher mit mind. 80% Wirkungsgrad.</p> <p>Die DGNB Stuttgart (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) 2009 eine Grundsystematik zur Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität von Gebäuden entwickelt.          Während das BMVBS diese Grundlage passgenau für die Eigenbewertung von Bundesbauten präzisiert hat, entwickelte die DGNB daraus ein vollständiges Zertifizierungssystem für verschiedenste Gebäudenutzungen.</p> <p>Das Energiekonzept der Rewe basiert auf dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der DGNB und dem damit verbundenem Nachhaltigkeitskonzept für Gebäude. Es wird im Neubau umgesetzt.</p> <p>Im jetzigen Lebensmittelmarkt wird nach Errichtung des neuen Gebäudes der Rewe Getränkemarkt untergebracht. Die Anlagen des bestehenden Gebäudes bleiben unverändert erhalten. Das Gebäude wird mit Gas versorgt. Größere bauliche Veränderungen stehen nicht an. Es wird lediglich eine Trennwand im Gebäudeinnern abgerissen.</p>
--	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB 4** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**BUND-KV Kassel, Kassel**, Az.: ohne vom 23.03.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

zu o. g. Planung nimmt der BUND-KV Kassel wie folgt Stellung:	
---	--



## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>Der BUND lehnt die Planung ab.</p> <p>Begründung: Es fehlt eine Betrachtung zur Kaufkraftverschiebung im Einzugsbereich des vergrößerten Rewe Marktes. Es ist durch die Planung mit Geschäftsaufgaben kleinerer Märkte im Einzugsbereich zu rechnen. Leidtragende wären weniger mobile Personen.</p> <p>Die Neuversiegelung wird durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht ausgeglichen. Der BUND schlägt vor,</p> <p>1. die Neuversiegelung dadurch zu reduzieren, dass der Neubau nicht auf TF 1 sondern auf der westlichen Planungsfläche unter Einbeziehung der TF 3 und 4 (Drogerie und Tiermarkt können in den Neubau integriert werden, die Spielhalle muss nicht hier verbleiben).</p>	<p>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 Erstellung einer Auswirkungsanalyse mit Darstellung von Kaufkraftverschiebungen wird als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes und der Verlagerung des Getränkemarktes wird die Verkaufsfläche für die beschriebenen Sortimente vergrößert. Dadurch kann die Angebots- und Versorgungsstruktur im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn stabilisiert und weiter entwickelt werden. Mit der Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und der Verlagerung des Getränkemarktes wird die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und die Angebotsstruktur für die Kunden nachhaltig gesichert.</p> <p>Die enge Verflechtung von Einzelhandel und Gemeindeentwicklung spiegelt sich in Rechtsvorschriften wieder, die verbindliche Festlegungen zur wohnort- und verbrauchernahen Versorgung sowie zu den standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben treffen. Das vorhandene Rechtsinstrumentarium darf von den Kommunen weder sachfremd noch willkürlich gehandhabt werden. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, wo Wettbewerb, nicht jedoch ob Wettbewerb stattfindet. Die Kommune daher kann kein Wettbewerbsregulat sein und darf demzufolge auch keine Entscheidungen pro oder Kontra bestimmter Handelsketten bzw. Mitbewerber treffen.</p> <p>Die Anregung, auf eine Bebauung der TF 1 zu verzichten, kann nicht berücksichtigt werden. Die TF 3 und 4 sind einer anderen Nutzung vorbehalten. Zudem bietet der westliche Bereich nicht die notwendige Grundfläche zur Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes. Die erforderlichen Stellplatz- Zufahrt- und Betriebsflächen können bei der vorgeschlagenen Variante nicht zur Verfügung gestellt werden, so dass auch in diesem Fall zusätzliche Flächen benötigt würden, die ebenfalls zu einer Neuversiegelung führen. Eine geordnete und übersichtliche Zuordnung der Betriebsflächen wäre nicht gegeben.</p>
---	--



## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p><b>Stellungnahme vom 23.03.2015:</b></p> <p>...</p> <p>2. Auf die Neubauten sollten Dachbegrünungen vorgeschrieben werden.</p> <p>...</p>	<p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 23.03.2015</p> <p>Die Anregung, für Neubauten eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen, kann nur zum Teil für die Teilfläche F1 berücksichtigt werden.</p> <p>Das nördlich zum Glöcknerpfad schrägförmig ausgebildete Verbindungsteil zum geplanten Getränkemarkt hat eine Dachfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>. Da diese Fläche auf darunterliegendem Mauerwerk aufbaut und keine größeren Spannweiten aufweist soll das Dach als Gründach ausgebildet werden. Der Anteil an der Gesamtdachfläche des neuen Lebensmittelmarktes beträgt ca. 15,8 %. Die höheren statischen Anforderungen für eine erhöhte Dachlast sind für diesen Dachflächenteil vertretbar. Daher wird für dieses Gebäudeteil eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist bei einer verbindlichen Festsetzung zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung über die gesamte Dachfläche führt zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten). Da der Vorteil für den Naturhaushalt eher gering ist, wird auf eine verpflichtende und vollständige Dachbegrünung verzichtet.</p> <p>Neben dieser Festsetzung tragen weitere grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen bei. Der Eingriff erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage und ist mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.</p> <p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 23.03.2015</p>
--	---

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“  
 Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB  
 - **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015  
 - **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

**TÖB 5** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**E.ON Kraftwerke GmbH, Borken**, Az.: RPM-CL/Btg vom 28.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

gegen das geplante Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände. Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“. Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben. ...	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Entfällt

**TÖB 5** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**E.ON Kraftwerke GmbH, Borken**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**TÖB 6** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde und Untere Naturschutzbehörde**

Az.: ohne vom 14.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p><b>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-):</b>                  Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann zwar auf den Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind darzulegen.</p> <p>Das Thema Bodenschutz wird im vorgelegten Entwurf vernachlässigt, die Betrachtung des Schutzgutes Boden fehlt.</p> <p>Es ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Planung eine bisher unversiegelte Grünfläche komplett überbaut werden soll. Somit gehen vorhandene Bodenfunktionen unwie-</p>	<p>Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ergänzt.</p> <p>Zum Schutzgut Boden werden in der Begründung zum Bebauungsplan weitergehende Aussagen getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>derbringlich verloren (z.B. als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt).</p> <p>Es ist im Verfahren unseres Erachtens zu prüfen, ob die Neuversiegelung an anderer Stelle auf dem Grundstück durch eine Entsiegelungsmaßnahme ausgeglichen werden kann, um zumindest in kleinen Teilbereichen des Grundstücks natürliche Bodenfunktionen wiederherzustellen.</p> <p>Insgesamt sind die mit der Baumaßnahme verbundenen Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes ist es fragwürdig, ob der vorgesehene Flächenverbrauch in Relation zu der Zielsetzung des Vorhabens "den Kundeneinkauf noch einfacher und bequemer zu gestalten" steht.</p> <p><b>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-):</b> Wir bitten, folgende Ergänzungen und Änderungen aufzunehmen:</p> <p>1. <u>Inhaltsverzeichnis und Punkt 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</u> Folgende Empfehlung aus dem Landschaftsplan ist zu ergänzen: <i>„Durchführung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) im Bereich der Gewerbeflächen und Sondergebiete entlang des Glöcknerpfades auf öffentlichen und privaten Flächen.“</i></p> <p>2. <u>Punkt 4.3 Erschließung und Verkehr</u> Zur Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist die Anzahl der geforderten Stellplätze einzuhalten, und sie darf nicht überschritten werden.</p> <p>Die Stellplätze sind in der für eine sachgerechte Nutzung erforderlichen Maximalgröße entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung-GaVO) vom 16. November 1995, GVBl. I S. 514 herzustellen.</p>	<p>Im Bereich der Flurstücke 27/143 und 27/3 wurden ca. 170 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen und ca. 225 m<sup>2</sup> befestigte Wege- und Erschließungsflächen entsiegelt, wobei ein Teil dieser Flächen wieder für neue Stellplätze und der erforderlichen Stellplatzzufahrt benötigt wird. Die neuen Flächen werden mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche befestigt.</p> <p>Auf dem Grundstück stehen ansonsten keine Grundstücksflächen zur Verfügung, die entsiegelt werden können.</p> <p>Der Bodeneingriff wurde auf das Notwendige begrenzt.</p> <p>Vorrangige Zielsetzungen sind die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, eine Verbesserung der Angebotsstruktur, der dauerhafte Erhalt des Versorgungsstandes und die damit verbundene Sicherung örtlicher Versorgungsstrukturen.</p> <p>Die Empfehlungen aus dem Landschaftsplan werden unter Ziffer 2 „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen“ ergänzt.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Die Anzahl wird nicht überschritten.</p> <p>Die Garagenverordnung v. 16.11.1995 (geändert 21.11.2012) gibt keine Maximalgröße vor. Zur Breite werden Mindestwerte aufgeführt.</p> <p>Die Breite (2,5 m) der vorhandenen Stellplätze bleibt unverändert. Die im südlichen und südöstlichen Bereich (Flst. 27/143 und 27/3) vorgesehene Stellplätze werden ca. 2,7 m bis 3,0 m breit ausgebildet. Die Fahrzeugbreite hat bei vielen Fahrzeugen im Laufe der Jahre deutlich zugenommen. Um ein sicheres Ein-</p>
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>3. <u>Punkt 5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §16 (2) BauGB</u></p> <p>Gemäß Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der überwiegende Bereich der Planfläche als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Eine Überschreitung der hier zulässigen GRZ von 0,6 sollte aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden. Ein Grünflächenanteil von nur 20% ist unseres Erachtens nicht ausreichend und steht im Widerspruch zu den Empfehlungen des landschaftsplanes und der bodenschutzrechtlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen im Untergeschoss des neuen Gebäudes ist zu prüfen.</p> <p>4. <u>Punkt 5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</u></p> <p>Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Grünflächenanteil von 20 % wird als nicht ausreichend angesehen.</li> <li>•</li> </ul> <p>Abs.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der das Straßenbild prägende Baumbestand am Glöcknerpfad ist erhaltenswert und als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind jedoch nicht maßstäblich dargestellt. Ein Erhalt der Bäume ist nur möglich, wenn die Baugrenze mindestens 6 m hinter der Straßengrenze liegt (außerhalb</li> </ul>	<p>/ Ausparken sowie Ein-/ Aussteigen zu ermöglichen wird die vorgesehene Stellplatzbreite als notwendig erachtet. Insbesondere für ältere Menschen erweist sich die Breite als vorteilhaft.</p> <p>Zum Schutz des Bodens sowie zur Optimierung der Grünflächen wird die Tiefe der mittleren Stellplatzreihe vor dem neuen Getränkemarkt sowie der Stellplatzreihe im Randbereich des Flurstücks 27/3 auf 4,5 m reduziert, wobei über die Stellplatzbegrenzung überkragende Fahrzeugteile in die Grünfläche ragen.</p> <p>Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete beträgt gem. BauNVO 0,6. Diese darf gem. § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Verfahren gem. § 13 a BauGB geführt wird, wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst. Zur Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme sowie Konzentration der Flächenversiegelung im Bereich eines bestehenden Versorgungsstandortes wird das Maß als städtebaulicher Sicht als angemessen gewertet.</p> <p>Die Errichtung eines Untergeschosses zur Unterbringung von Stellplätzen führt zu erheblichen Kostensteigerungen und erweist sich als nicht wirtschaftlich. Der Mieter würde dem Vorhaben nicht zustimmen und Abstand nehmen. Das Projekt und die Zukunftsfähigkeit des Standortes wären somit erheblich gefährdet.</p> <p>Auf die v. g. Ausführungen wird verwiesen. Durch Reduzierung der Stellplatztiefe wird der Grünanteil auf ca. 21,02 % erhöht.</p> <p>Der Baumbestand im Bereich des Flurstücks 27/141 im Randbereich zum Glöcknerpfad wurde von Seiten der Stadt zurückgeschnitten. Der verbliebene Gehölzbestand weist keine ortsbildprägende Struktur auf. Aufgrund der erforderlichen Betriebskonzeption besteht die Notwendigkeit zur Bebauung bis dicht an den Glöcknerpfad. Die Einhaltung des geforderten Grenzabstandes führt zu einer Verschiebung des Baukör-</p>
--	---

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>des Wurzelbereiches und der Baumkrone der zu erhaltenden Bäume).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich des zwingend zu erhaltenden Walnussbaumes sind die Stellplätze so reduzieren, dass der Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) von baulichen Anlagen frei bleibt.</li> <li>• Die zeichnerisch dargestellten Neupflanzungen im Kronentrautbereich des Walnussbaumes sind aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll.</li> <li>• Es sind Bäume der Pflanzenliste mindestens 2. Ordnung zu verwenden. Die Verwendung kleinkroniger Sorten der genannten Baumarten ist nicht zulässig.</li> <li>• Die Bäume dürfen in Ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden. Die durch unfachmännische Schnittmaßnahmen verstümmelten Bestandsbäume sind zu ersetzen.</li> </ul> <p>Abs. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der vorgesehene Bepflanzungsvorschlag ist aus fachlicher Sicht abzulehnen. Die Grünflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche mit standortgerechten Sträuchern (Arten wie Wild rose, Hartriegel, Holunder ... siehe Pflanzenliste) anzulegen und mit Bodendeckern zu unterpflanzen, Pflanzabstand der Sträucher 1 St./m<sup>2</sup>, Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm. Je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche. ist ein standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung gemäß der Pflanzenliste, Pflanzqualität 3 x</li> </ul>	<p>pers nach Westen, wodurch der Freiraum und Spielplatzbereich des Olof-Palme-Hauses beschnitten würde.</p> <p>Da der restliche und überalterte Gehölzbestand im Randbereich des Glöcknerpfad keine ortsbildprägende Struktur aufweist, erfolgt eine Beseitigung und Neuanpflanzung. Der nach Bebauung verbleibende Freiraum zwischen Straßenparzelle und Gebäude wird flächendeckend mit einer Hecke bepflanzt. In dem nördlichen, breiteren Abschnitt wird ein Laubbaum gepflanzt.</p> <p>Der Walnussbaum bleibt erhalten. Zum Schutz des Wurzelraumes wird die westlich angrenzende Tiefe der Stellplätze auf 4,5 m reduziert. Im Bereich der Stammachse wird auf einen Stellplatz verzichtet. Der jeweils unmittelbar angrenzende Stellplatz wird mit einer Rasenschutzwabe (oder Rasenlochstein) befestigt. Mit den beschriebenen Maßnahmen wird der Wurzelbereich in ausreichendem Maß geschützt.</p> <p>Die zwei Bäume werden außerhalb des Kronentrautbereiches neu angeordnet.</p> <p>Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplätze sieht eine Bepflanzung mit Bäumen der 2. Ordnung vor. Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:  “... Die Verwendung kleinkroniger Sorten ist unzulässig.“</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumunterhaltung berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung zu einer 100% Bepflanzung, zur Verwendung der genannten Arten sowie Pflanzung eines Baumes je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche wird nicht berücksichtigt.  Bei den Grünflächen handelt es sich um innerstädtisch gelegene Grünflächen, die aufgrund fehlender Ausbreitungsfläche nicht mit freiwachsenden Großsträuchern bepflanzt werden können. Da der Anteil von Grün- und Gehölzflächen zur Aufwertung der innerstädtisch gelegen Grundstücksflächen beitragen soll, wird eine lockere, raumgliedernde und gestaltende Bepflanzung bevorzugt. Zur Erhöhung des Gehölz-</p>
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>verschult, Stammumfang mind. 14 cm zu pflanzen.</p> <p>Abs. 5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die gesamten Pflanzflächen zwischen Gebäuden und Glöcknerpfad sind wie unter Abs. 3 beschrieben zu bepflanzen.</li> </ul> <p>Abs. 7: Stellplätze - Baumpflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es sind Bäume der Pflanzenliste mindestens 2. Ordnung zu verwenden. Die Verwendung kleinkroniger Sorten der genannten Baumarten ist nicht zulässig.</li> <li>Die Baumscheiben sind als unbefestigte Pflanzfläche mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> auszubilden.</li> <li>Die Bäume dürfen in Ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Schnitte (Kappungen) begrenzt werden. Die durch unfachmännische Schnittmaßnahmen verstümmelten Bestandsbäume sind zu ersetzen.</li> <li>Stellplatzreihen sind nach maximal 10 Stellplätzen durch eine Baumpflanzung zu unterbrechen. Maximal ein Drittel der nach der Stellplatzsatzung ermittelten Bäume darf in den unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden. Diese Regelung gilt für alle Stellplatzflächen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie die geplanten Bäume am Glöcknerpfad, auf dem Flurstück 27/3 und vor dem Drogeriemarkt sind auf die nach der Stellplatzsatzung ermittelte Baumanzahl nicht anzurechnen.</li> </ul> <p>Abs. 8: Oberflächenbefestigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir empfehlen die Verwendung von hellem Drainasphalt in den Fahrgassen.</li> </ul>	<p>anteils wird der festgesetzte Strauchanteil von 40% auf 60% erhöht. Durch Pflanzbindungen im Bebauungsplan sowie weitergehender Bindungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine ausreichende Überstellung durch Laubbäume sichergestellt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Freiraum zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Glöcknerpfad ist ebenfalls mit einer geschlossenen, flächendeckenden Laubhecke zu überstellen.</p> <p>Auf die v. g. Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Auf die v. g. Ausführungen wird verwiesen. Verstümmelte Baumbestände werden im Rahmen der Neuanlegung der Grün- und Freiflächen ersetzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die gem. der Festsetzung des Bebauungsplanes vorgegebene Anzahl der Bäume, wonach je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Den 121 ausgewiesenen Stellplätzen sind im Bereich der Stellplätze 25 Bäume zugeordnet.</p> <p>Die Empfehlung zur Verwendung eines hellen Drainasphalts wird nicht berücksichtigt. Im Zuge der Erweiterung der Betriebsflächen wird nur ein untergeordne-</p>
--	--



Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>Abs. 9: Werbeanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anzahl und Größe der Werbeanlagen ist zu reduzieren.</li> </ul> <p><u>6.1 Vorkehrungen zum Nachbarschutz</u> Der Platzbedarf für eventuell erforderliche Lärmschutzwände darf nicht zu Lasten der Grünflächen gehen.</p> <p><u>6.4 Berücksichtigung von Gehölzen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Pflanzenlisten sind nicht nur als Empfehlung zu sehen, sondern verbindlich umzusetzen.</li> <li>Die Fassadenbegrünung gemäß Pflanzenliste ist verbindlich für alle geschlossenen Fassadenflächen 50 m<sup>2</sup> festzusetzen.</li> </ul> <p><u>Dachbegrünung</u> Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestdichtaufbau 8 cm. Flächen für technische Aufbauten wie z. B. Photovoltaikanlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis:</u> Auf Seite 18, 7. Absatz muss es heißen "zum Glöcknerpfad".</p>	<p>ter Zufahrtbereich neu erstellt. Dieser wird farblich dem vorhandenen Asphaltbelag der Betriebsflächen angepasst. Die neue Oberflächenbefestigung erfolgt jedoch mit einem Drainasphalt.</p> <p>Die Anregung, die Anzahl und Größe der Werbeanlagen weiter zu reduzieren, wird nicht berücksichtigt. Die festgesetzten Werbeanlagen 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 Eugen-Richter-Straße. Im Zufahrtbereich von der Leuschnerstraße existiert bereits ein ca. 7,0 m hoher Werbepylon, der auch erhalten bleibt.</p> <p>Im Bereich der Grünflächen sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Lärmschutzwände vorgesehen.</p> <p>Die Anregung, die Pflanzliste als verbindlich festzusetzen, wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung zur Begrünung aller geschlossenen Fassadenflächen wird nicht berücksichtigt. Eine geschlossene Fassadenbegrünung wird jedoch für die östliche Fassade des (verlagerten) Getränkemarktes festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der Gebäudeplanung wurden die Kosten für eine Dachbegrünung ermittelt. Eine Begrünung erweist sich als unwirtschaftlich. Nach aktuellen Kostenberechnungen wäre ein erheblicher Mehraufwand einzukalkulieren. Bei einer zwingenden Vorgabe zu einer vollständigen Dachbegrünung ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben und die geplante Investition am Standort Leuschnerstraße erheblich gefährdet.</p> <p>Die Ausführung auf Seite 18 wird korrigiert.</p>
--	---

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage und Beteiligung** gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.**TÖB 6** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde und Untere Naturschutzbehörde**

Az.: ohne vom 10.09.2015

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde****Abwägung****5. Punkt 5.3 Erschließung und Verkehr**

Zur Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist die Anzahl der geforderten Stellplätze einzuhalten, und sie darf nicht überschritten werden.

Die Stellplätze sind in der für eine sachgerechte Nutzung erforderlichen Maximalgröße entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung-GaVO) vom 16. November 1995, GVBl. I S. 514 herzustellen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Die Anzahl wird nicht überschritten.

Die Garagenverordnung v. 16.11.1995 (geändert 21.11.2012) gibt keine Maximalgröße vor. Zur Breite werden Mindestwerte aufgeführt.

Die Breite (2,5 m) der vorhandenen Stellplätze bleibt unverändert. Die im südlichen und südöstlichen Bereich (Flst. 27/143 und 27/3) vorgesehen Stellplätze werden ca. 2,7 m bis 3,0 m breit ausgebildet. Die Fahrzeugbreite hat bei vielen Fahrzeugen im Laufe der Jahre deutlich zugenommen. Um ein sicheres Ein-/ Ausparken sowie Ein-/ Aussteigen zu ermöglichen, wird die vorgesehene Stellplatzbreite als notwendig erachtet. Insbesondere für ältere Menschen erweist sich die Breite als vorteilhaft.

Zum Schutz des Bodens sowie zur Optimierung der Grünflächen wurde die Tiefe der mittleren Stellplatzreihe vor dem neuen Getränkemarkt sowie der Stellplatzreihe im Randbereich des Flurstücks 27/3 auf 4,5 m reduziert, wobei über die Stellplatzbegrenzung überkragende Fahrzeugteile in die Grünfläche ragen.

**6. Punkt 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §16 (2) BauGB**

Gemäß Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der überwiegende Bereich der Planfläche als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Eine Überschreitung der hier zulässigen GRZ von 0,6 sollte aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden. Ein Grünflächenanteil von nur 21,2% ist unseres Erachtens nicht ausreichend und bewegt sich im Minimumbereich. Er steht im Widerspruch zu den Empfehlungen des landschaftsplanes und der bodenschutzrechtlichen Vorgabe, mit Grund und

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete beträgt gem. BauNVO 0,6. Diese darf gem. § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Verfahren gem. § 13 a BauGB geführt wird, wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Zur Vermeidung einer weiteren Flächeninanspruchnahme sowie Konzentration der Flächenversiegelung im Bereich eines bestehenden Versorgungsstandortes wird das Maß als städtebaulicher Sicht als angemessen gewertet.

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

Boden sparsam umzugehen. Die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen im Untergeschoss des neuen Gebäudes ist zu prüfen.

7. Punkt 5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Abs. 1:

- Der Grünflächenanteil von 21,2 % wird als nicht ausreichend angesehen.

Abs.2:

- Der das Straßenbild prägende Baumbestand am Glöcknerpfad ist erhaltenswert. Von den ehemals drei Bäumen wurde im aktuellen B-Plan allerdings nur noch einer zur Erhaltung festgesetzt. Da sich die Bäume bereits im Randbereich des Grundstücks befinden, ist es fachlich nicht nachvollziehbar, warum sie nicht in die aktuelle Planung integriert werden können, die eine wichtige gestalterische und ökologische Funktion besitzen. Durch die Festlegung eines Bauabstandes von mindestens 6 m zwischen Straße und Gebäude (außerhalb des Wurzelbereiches und der Baumkrone der zu erhaltenden Bäume) könnten sie langfristig erhalten werden ohne das Bauvorhaben zu beeinträchtigen.
- Die Herausnahme eines Stellplatzes zum Schutz des prägenden Walnussbaumes ist nicht ausreichend. Die Stellplätze sind so zu reduzieren, dass der Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) von baulichen Anlagen vollständig frei bleibt.

Die Errichtung eines Untergeschosses zur Unterbringung von Stellplätzen führt zu erheblichen Kostensteigerungen und erweist sich als nicht wirtschaftlich. Der Mieter würde dem Vorhaben nicht zustimmen und Abstand nehmen. Das Projekt und die Zukunftsfähigkeit des Standortes wären somit erheblich gefährdet.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl beträgt gem. § 17 BauNVO bei Gewerbe- und sonstigen Sondergebieten 0,8. Vom Gebietscharakter sind die zugelassenen Nutzungen den v. g. Baugebietstypen zuzuordnen. Die gem. § 19 (3) BauNVO einzuhaltende Kapazitätsgrenze von 0,8 wird nicht überschritten.

Eine weitere Erhöhung des Grünflächenanteils lassen die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht zu. Eine Reduzierung der Stellplatzflächen bzw. der geplanten überbaubaren Fläche ist aufgrund der erforderlichen Stellplätze bzw. des Rewe - Betriebskonzeptes nicht möglich.

Das geplante Gebäude wird in einem Grenzabstand von 2,0 m errichtet. Der Anregung zur Einhaltung eines mindestens 6,0 m breiten Abstandes kann nicht gefolgt werden, da dann das Vorhaben auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück nicht realisiert werden kann. Aufgrund der verbleibenden Grenzfläche wird eine Baumbeseitigung erforderlich. Als Ausgleich sowie zur gestalterischen Einbindung des Gebäudes wird der schmale Streifen zwischen zukünftigem Gebäude und Gehweg flächendeckend bepflanzt.

Die vorgesehene Fassadenbegrünung im Bereich des zukünftigen Lebensmittelmarktes sowie Begrünungen am bestehenden Gebäude (im TF 2) tragen zur Gestaltung und Einbindung in bestehende Strukturen sowie zur Verbesserung der ökologischen Funktion bei.

Mit der Herausnahme eines Stellplatzes sowie der getroffenen Festsetzung, dass zum Schutz des Wurzelraumes der im Bereich des Flurstücks 27/3 unmittelbar an die auskragende Grünfläche angrenzende rechte und linke 1. Stellplatz mit einer Rasenschutzwanne (oder Rasenlochstein) zu befestigen ist, wird der Wurzelbereich ausreichend geschützt. Der festgelegte

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Pflanzliste für die Bäume und Sträucher ist nicht optional anzuwenden, sondern sollte als verbindlicher "Auswahlkatalog" für die Neupflanzung deklariert werden. Darüber hinaus sollte der Hinweis erfolgen, dass die Verwendung kleinkroniger Sorten der genannten Baumarten nicht zulässig ist.</li> <li>Mittlerweile findet man auf sehr vielen Parkplätzen von Discountern, Autohäusern etc. gemäß B-Plan gepflanzte Bäume, die durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) erheblich in ihrer Entwicklung beeinträchtigt bzw. zerstört sind (siehe Bild 1). Sie erfüllen kaum noch ihre gestalterische und ökologische Funktion als Baum auf diesen Flächen. Aus diesem Grund sollte der deutliche Hinweis erfolgen, dass die Bäume in ihrer natürlichen Kronenentwicklung (siehe Bild 2) nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden dürfen und verstümmelte Bestandsbäume zu ersetzen sind.</li> </ul> <p>Abs.5: Fassadenbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fassadenbegrünung ist nicht nur für die östliche Fassade des Getränkemarktes TF 2 festzulegen, sondern für alle geschlossenen Fassadeflächen &gt; 50 m<sup>2</sup> verbindlich vorzugeben.</li> </ul> <p>Abs.7: Stellplätze - Baumpflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baumscheiben sind mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> auszubilden.</li> </ul>	<p>Bereich entspricht in etwa dem Kronentraufbereich.</p> <p>Unter Ziffer 5 der Hinweise wurde bereits festgesetzt, dass im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung Gehölze entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden sind.</p> <p>Unter Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen wurde unter Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen“ bereits festgesetzt, dass die Verwendung kleinkroniger Sorten unzulässig ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen“ wird ergänzt. (Siehe dazu unten: <i>Ergänzende Festsetzung Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen.“</i>)</p> <p>Die Anregung, für alle geschlossenen Fassadeflächen &gt; 50 m<sup>2</sup> eine Fassadenbegrünung verbindlich vorzugeben, wird nicht berücksichtigt. Die bisherige Regelung zur Fassadenbegrünung wird jedoch wie folgt ergänzt. „Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 sind die nach Osten gerichteten Fassaden mit Kletter- oder Rankgehölzen in der Mindestqualität 2 x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.“ Eine vollständige Fassadenbegrünung wird von Seiten des Vorhabenträgers und der Rewe nicht befürwortet, da diese zu stark in das Erscheinungsbild des REWE-Marktes und in die Unterhaltungsmöglichkeiten des Gebäudes eingreift.</p> <p>Die Anregung, Baumscheiben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelungsfähigem Substrat auszubilden, wird nicht berücksichtigt. Bei einer 6 m<sup>2</sup> großen unbefes-</p>
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen und dürfen nicht mit Stein-/ Kiessubstraten abgedeckt werden.</li> <li>• Die Bäume dürfen in Ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Schnitte (Kappungen) begrenzt werden. Die durch unfachmännische Schnittmaßnahmen verstümmelten Bestandsbäume sind zu ersetzen.</li> <li>• Stellplatzreihen sind nach maximal 10 Stellplätzen durch eine Baumpflanzung zu unterbrechen. Maximal ein Drittel der nach der Stellplatzsatzung ermittelten Bäume darf in den unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden. Diese Regelung gilt für alle Stellplatzflächen.</li> <li>• Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie die geplanten Bäume am Glöcknerpfad, auf dem Flurstück 27/3 und vor dem Drogeriemarkt, die nicht unmittelbar im Bereich von Stellplätzen gepflanzt werden, dürfen auch nicht als Ersatz für die erforderliche Baumanzahl nach Stellplatzsatzung angerechnet werden.</li> </ul> <p>Abs.8: Oberflächenbefestigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drinasphalt sollte für die zu errichtenden Fahrgassen, Betriebsflächen etc. verbindlich vorgegeben werden.</li> </ul>	<p>tigten und ca. 1,5 m tiefen Fläche ergibt sich ein Volumen von 9 m<sup>3</sup>. Zur Verbesserung der Bodenverhältnisse wird eine modifizierte Regelung aufgenommen. Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen“ wird ergänzt. (Siehe dazu unten: <i>Ergänzende Festsetzung Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen.“</i>)</p> <p>Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen“ wird ergänzt. (Siehe dazu unten: <i>Ergänzende Festsetzung Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen.“</i>)</p> <p>Siehe v. g. Ausführungen.</p> <p>Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen“ enthält bereits eine entsprechende Regelung. Auf die Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Eine Modifizierung der Festsetzung erfolgt nicht. Die geplanten Bäume im Bereich des Glöcknerpfad sowie im Bereich des Flurstücks 27/3 sind zum Teil den unmittelbar angrenzenden Stellplätzen zuzuordnen.</p> <p>Die Anregung, Drinasphalt für die zu errichtenden Fahrgassen, Betriebsflächen etc. verbindlich vorzugeben, wird berücksichtigt. Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Oberflächenbefestigung“ wird wie folgt modifiziert:</p> <p>„... Zur Befestigung neuer oder neu zu errichtender Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird nur Drinasphalt zugelas-</p>
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>Abs.9: Werbeanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anzahl und Größe der Werbeanlagen ist zu reduzieren.</li> </ul> <p>4. Punkt 7.1 Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft Der Platzbedarf für eventuell erforderliche Lärmschutzwände darf nicht zu Lasten der Grünflächen gehen.</p> <p>5. Punkt 7.5 Berücksichtigung von Gehölzen Die Pflanzenlisten sind nicht nur als Empfehlung zu sehen, sondern verbindlich umzusetzen.</p> <p>6. Dachbegrünung Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Flächen für technische Aufbauten wie z. B. Photovoltaikanlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.</p>	<p>sen. ...“</p> <p>Die Anregung zur Reduzierung der Anzahl der Werbeanlagen wird nicht berücksichtigt. Sie entspricht vom Grundsatz der Anzahl der vorhandenen Anlagen und wurde bereits auf das Notwendige reduziert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Siehe dazu auch Ziffer 6.5.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände“.</p> <p>Die Pflanzliste wurde bereits als verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Anregung, für Neubauten eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen, kann nur zum Teil für die Teilfläche F1 berücksichtigt werden.</p> <p>Das nördlich zum Glöcknerpfad schrägförmig ausgebildete Verbindungsteil zum geplanten Getränkemarkt hat eine Dachfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>. Da diese Fläche auf darunterliegendem Mauerwerk aufbaut und keine größeren Spannweiten aufweist soll das Dach als Gründach ausgebildet werden. Der Anteil an der Gesamtdachfläche des neuen Lebensmittelmarktes beträgt ca. 15,8 %. Die höheren statischen Anforderungen für eine erhöhte Dachlast sind für diesen Dachflächenteil vertretbar. Daher wird für dieses Gebäudeteil eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist bei einer verbindlichen Festsetzung zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung über die gesamte Dachfläche führt zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten). Da der Vorteil für den Naturhaushalt eher gering ist, wird auf eine verpflichtende und vollständige Dachbegrünung verzichtet.</p> <p>Neben dieser Festsetzung tragen weitere grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen bei. Der Eingriff erfolgt innerhalb</p>
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

	<p>der bebauten Ortslage und ist mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.</p> <p>Unter Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen wird folgender Punkt nach „Fassadenbegrünung“ neu aufgenommen:</p> <p>„... Dachbegrünung Mindestens 10% der in der Teilfläche 1 (TF 1) vorgesehenen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 8 cm betragen. ...“</p> <p><b>Ergänzende Festsetzung Ziffer 4.1 der grünordnerischen Festsetzungen, Punkt „Stellplätze – Baumpflanzungen“:</b></p> <p>„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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.“</p>
--	---

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**TÖB 7** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Städtische Werke Netz+Service GmbH, Kassel, Az.:** ohne vom 01.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass wenn Rewe die Baugrenzen ausreißt der eigene Stromhausanschluss überbaut wird und dann umgelegt werden müsste.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Entfällt

**TÖB 7** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Städtische Werke Netz+Service GmbH, Kassel**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**TÖB 8** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Lohfelden, Az.:** ohne vom 07.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom (siehe Anlage).

Die Telekommunikationslinie verläuft tlw. in einem Bereich, der im Rahmen der weiteren Entwicklung über-



## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>Diese Telekommunikationslinie soll an Ort und Stelle verbleiben und zu gegebener Zeit zur Versorgung des Lebensmittelmarktes genutzt werden.</p> <p>Nach dem Planentwurf steht die bisherige Flurstücksfläche, in der sich die Telekommunikationslinie befindet, künftig nicht mehr als eigenständige Fläche mit entsprechender Zweckbestimmung zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p>	<p>baut wird. Die Anregung, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH zu veranlassen, wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht berücksichtigt.</p> <p>Zur Abstimmung der Planung und Herstellung einer einvernehmlichen Lösung wird sich der Vorhabenträger im Vorfeld der Bauausführung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen.</p> <p>Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien wird das „Merkblatt über Baumstandorte ...“ beachtet.</p>
--	--

- **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB 8** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Lohfelden**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

---

b) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015.

sowie aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

---

#### Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

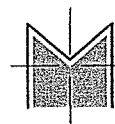
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

---

Aufgestellt am 12.07.2016 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)

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

## Übersicht der hausinternen Stellungnahmen der Stadt Kassel

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

Lfd.Nr.	Hausinterne Stellen der Stadt Kassel	Abgegebene Stellungnahme	
		Offenlage	Erneute Offenlage
1	Liegenschaftsamt	14.04.2015	---
2	Jugendamt	23.04.2015	---
3	Feuerwehr/ Brandschutz	22.03.2015	---
4	Landschaftsplanung	31.03.2015	19.08.2015
5	Umwelt- und Gartenamt	21.04.2015	09.10.2015
6	Straßen- und Tiefbauamt	23.04.2015	25.08.2015
7	Kassel Wasser	30.03.2015	---



## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

## a) Stellungnahmen hausinterner Stellen der Stadt Kassel

**Nr. 1** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**Liegenschaftsamt**, Az.: ohne vom 14.04.2015**Stellungnahme****Abwägung**

Der Vorhabenträger hat mit Grundstückskaufvertrag vom 21. August 2014 die später vermessenen Flurstücke 27/141 und 27/145, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren, erworben. Aus Sicht von - 23 - bestehen keine Einwände gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/3 „Rewe Leuschnerstraße“ vom 7. Oktober 2014.

Hinweis für das Planverfahren:

- Im Grundstücksvertrag vom 21. August 2014 ist Folgendes geregelt worden:

„Der Kaufpartei ist bekannt, dass durch das Bauvorhaben auf dem Kaufgegenstand mehrere Stellplätze für das Olof - Palme - Haus der Stadt Kassel entfallen. Die Kaufpartei räumt der Stadt Kassel daher ein unentgeltliches Nutzungsrecht an den Parkplätzen auf ihrem Grundstück Gemarkung Niederzwehren, Flur 3, bestehend aus den Flurstücken 27/112 und 27/119, ein.“

Das Parkplatznutzungsrecht ist durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert worden.

- Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft ein Anschlusskanal der Stadt Kassel für das Olof- Palme - Haus, der ebenfalls durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert worden ist, ein Lageplan mit dem Verlauf der Leitung ist beigefügt. Es wird empfohlen, die Leitungstrasse auch planungsrechtlich durch Festsetzung eines Leitungsrechtes sicherzustellen.

Die Grundstücksverwaltung für die angrenzenden Flächen des Olof - Palme - Hauses ist auf - 65 - festgelegt worden. Wir bitten daher, sofern noch nicht geschehen, auch - 65 - zu beteiligen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, für die Leitungstrasse im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festzusetzen, kann nicht berücksichtigt werden, da die Leitungstrasse zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig bestimmt werden kann. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch eine Regelung zur bestehenden Abwasserleitung aufgenommen.

Die Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung ist bzw. wird an der Planung beteiligt.

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**Nr. 1** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Liegenschaftsamt**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Nr. 2** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Jugendamt**, Az.: ohne vom 23.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich im Olof- Palme Haus ein Jugendzentrum. Für die Kinder- und Jugendlichen, die das Jugendzentrum und die angrenzenden Freiflächen nutzen, wird sich durch den Neubau einiges verändern. So wird z.B. die Fläche 27/141 derzeit viel von Kindern und Jugendlichen zum Bolzen genutzt. Wenn diese Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, werden die Kinder und Jugendlichen auf den Spielplatz (27/134) zum Bolzen ausweichen. Hier wäre ein Zaun zum Olof-Palme-Haus mit einem zweiten Durchgang (einer ist in der gegenüberliegenden Seite schon mit eingeplant) wünschenswert.

Die Anregung zur Anlegung eines weiteren Zaunes zum Olof-Palme-Haus wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt

Da die Schaukel, die auch sehr viel von Kindern und Jugendlichen genutzt wird, von der Fläche 27/141 auf das Flurstück 27/134 verlegt werden soll, bitten wir vor der Versetzung um Absprache mit den Pädagoginnen des Jugendzentrums Helleböhn, Sandra Bianca Hesse und Judith Knoop, Tel. 407236. Sie können einschätzen, wohin die Schaukel versetzt werden soll, damit auf dem verkleinerten, verbleibenden Spielplatz gleichzeitig Schaukeln und Bolzen möglich ist.

Die Anregung, die Versetzung der Schaukel mit der Pädagoginnen des Jugendzentrums Helleböhn abzustimmen, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass die Plätze rund um das „Rewe“ und um das Olaf-Palme- Haus für bestimmte Nutzungsgruppen attraktiver werden, wenn die Öffnungszeiten zum Abend hin erweitert werden und Alkohol

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>länger erworben werden kann. Nutzungskonflikte mit Besucherinnen und Besuchern des Jugendzentrums oder aber Nachahmungseffekte dadurch sind nicht auszuschließen.</p>	
--	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**Nr. 2** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Jugendamt**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Nr. 3** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Feuerwehr/ Brandschutz**, Az.: ohne vom 22.03.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).</li> <li>2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.</li> <li>3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4)</li> </ol>	<p>Die Ausführungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bauleitplanerischen Belange wurden bei der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung bereits beachtet.</p> <p>Die übrigen Aspekte sind bei der Erstellung der entsprechenden Fachplanungen bzw. im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen.</p>
---	---

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“  
 Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>entsprechen.</p> <p>4. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahrstraßen und Aufstellflächen von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.</p> <p>6. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>7. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.</p>	
---	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**Nr. 3** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Feuerwehr/ Brandschutz**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Nr. 4** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Landschaftsplanung**, Az.: Stn634-BPL III-3 REWE-150331me.docx vom 31.03.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>Aus der Sicht der Landschaftsplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3. Wir geben lediglich folgende Empfehlungen bzw. Anregungen zum vorgelegten Entwurf:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimafunktionskarte (ZRK 2009) innerhalb eines Überwärmungsgebietes der Stufe 1 (<i>Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen</i>). In Überwärmungsgebieten Stufe 1 ist eine bauliche Verdichtung aus (stadt)kli-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---



## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

matischer Sicht möglich, wenn Vegetationsflächen und Grünfassaden geschaffen werden sowie Schatten im Freiraum gefördert wird. Zu beachtende Strömungsrichtungen sind in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zusätzliche Bebauung/ Versiegelung vorgesehen, die sich kleinräumig auf die klimatische Situation auswirken (können). Wir empfehlen - bei Flachdach – die Festsetzung einer Dachbegrünung (extensiv) sowie ergänzender Fassadenbegrünung (vgl. Artenliste in Kap. 6.4), um der kleinräumig klimatischen Situation gerecht zu werden.

Der Vorhaben - und Erschließungsplan sieht zur Gliederung der zentralen Stellplatzfläche einen (unterbrochenen) Pflanzstreifen mit insgesamt sechs Bäumen vor. Aufgrund der Plandarstellung scheint der Pflanzstreifen lediglich in einer Breite von 1,0 m vorgesehen zu sein. Damit die zu pflanzenden Bäume sich dauerhaft entwickeln können, empfehlen wir eine Breite des Pflanzstreifens von 2,0 m Breite. Die Bäume übernehmen auf der großflächig versiegelten/ befestigten Fläche neben der Gliederung der Stellplatzflächen die Funktion von Schattenspendern zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (s. o.)

Hinweis zu „Umweltbezogene Informationen“: Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung gemäß § 2 (3) BauGB einzubringen. Deren Darstellung und Bewertung ist in entsprechender Qualität verpflichtend und kein „freiwilliger“ Zusatzteil im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB, was Satz 2 in Absatz 2 suggerieren könnte.

Im Rahmen der Gebäudeplanung wurden die Kosten für eine Dachbegrünung ermittelt. Eine Begrünung erweist sich als unwirtschaftlich. Nach aktuellen Kostenberechnungen wäre ein erheblicher Mehraufwand einzukalkulieren.

Bei einer zwingenden Vorgabe zu einer vollständigen Dachbegrünung ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben und die geplante Investition am Standort Leuschnerstraße erheblich gefährdet.

Die Anregung zur Fassadenbegrünung wird zum Teil berücksichtigt. Zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse wird eine verbindliche Fassadenbegrünung für die östliche Fassade des Getränkemarktes (TF 2) festgesetzt.

Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 1,0 m. Eine Verbreiterung ist nur bedingt möglich. Im östlichen Abschnitt wird durch Reduzierung der Tiefe der Stellplätze sowie der tlw. Reduzierung der Fahrgassenbreite der Mittelstreifen zwischen den Stellplätzen auf 2,0 m verbreitert.

In diesem Abschnitt werden die Stellplätze anstatt 5,0 m nur 4,5 m tief befestigt. Die dem Stellplatz zuzuordnender Restfläche von 0,5 m kann als unbefestigte Fläche dem Pflanzstreifen zugeordnet werden, so dass eine Breite von 2,0 m zur Verfügung steht. Die Nutzbarkeit der Stellplätze wird nicht beeinträchtigt, da die über die Radstände hinausragenden Fahrzeugteile (Heck oder Front) in den Grünstreifen ragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert. Die Ausführungen zu den „Umweltbezogenen Informationen“ werden gem. den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB modifiziert.

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

### • Abwägung/ Beschlussvorschlag

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

#### Nr. 4 aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

#### Landschaftsplanung – 634

Az.: Stn634-erneut§4a-3-BPL III-3 REWE-150819me.docx vom 19.08.2015

#### Stellungnahme

#### Abwägung

Aus der Sicht der Landschaftsplanung geben wir folgende Empfehlungen bzw. Anregungen zum geänderten und erneut vorgelegten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes:

Bzgl. der (stadt-)klimatischen Situation verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2015.

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung im Bereich der östlichen Fassade des Getränkemarktes (TF 2) mit einer Pflanze pro laufenden Meter wird begrüßt, sollte jedoch aufgrund der Lage im Überwärmungsgebiet Stufe 1 gemäß Klimafunktionskarte ZRK möglichst auf weitere Fassaden ausgedehnt werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung für Gebäude mit Flachdach wird weiterhin aus den in unserer o. g. Stellungnahme benannten Gründen empfohlen.

Aufgrund des, geringen Abstandes zur Baugrenze (15 m) und damit zur Gebäudefassade sollten bei folgenden festgesetzten Baumstandorten/ Pflanzstreifen ausschließlich schmalkronige Bäume, 1. Ordnung, wie z.B. Pyramideneiche, verwendet werden: östlich und westlich entlang des Gebäudes TF 1, nordöstlich des Gebäudes TF 2, und östlich des Gebäudes TF 3.

Die gemäß Darstellung im Vorhaben - und

Die Anregung, die Fassadenbegrünung auf weitere Fassaden auszudehnen, wird nicht berücksichtigt. Die bisherige Regelung zur Fassadenbegrünung wird jedoch wie folgt ergänzt:

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

Eine vollständige Fassadenbegrünung wird von Seiten des Vorhabenträgers und der Rewe nicht befürwortet, da diese zu stark in das Erscheinungsbild des REWE-Marktes und in die Unterhaltungsmöglichkeiten des Gebäudes eingreift.

Zur Dachbegrünung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Stellungnahme vom 31.03.2015 verwiesen.

Die Anregung, im Bereich der genannten Flächen schmalkronige Laubbäume zu verwenden, wird berücksichtigt. In die Gehölzliste (Ziffer 7.5) wird folgende Ergänzung aufgenommen:

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

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>Erschließungsplan vorgesehene, von uns empfohlene Verbreiterung des Pflanzstreifens im Bereich der Stellplätze von 1,0 auf 2,0 m wird begrüßt.</p> <p><b>Stellungnahme vom 31.03.2015:</b> Aus der Sicht der Landschaftsplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3. Wir geben lediglich folgende Empfehlungen bzw. Anregungen zum vorgelegten Entwurf:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimafunktionskarte (ZRK 2009) innerhalb eines Überwärmungsgebietes der Stufe 1 (<i>Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen</i>). In Überwärmungsgebieten Stufe 1 ist eine bauliche Verdichtung aus (stadt)klimatischer Sicht möglich, wenn Vegetationsflächen und Grünfassaden geschaffen werden sowie Schatten im Freiraum gefördert wird. Zu beachtende Strömungsrichtungen sind in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zusätzliche Bebauung/ Versiegelung vorgesehen, die sich kleinräumig auf die klimatische Situation auswirken (können). Wir empfehlen - bei Flachdach – die Festsetzung einer Dachbegrünung (extensiv) sowie ergänzender Fassadenbegrünung (vgl. Artenliste in Kap. 6.4), um der kleinräumig klimatischen Situation gerecht zu werden.</p> <p>...</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung, für Neubauten eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen, kann nur zum Teil für die Teilfläche F1 berücksichtigt werden.</p> <p>Das nördlich zum Glöcknerpfad schrägförmig ausgebildete Verbindungsteil zum geplanten Getränkemarkt hat eine Dachfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>. Da diese Fläche auf darunterliegendem Mauerwerk aufbaut und keine größeren Spannweiten aufweist soll das Dach als Gründach ausgebildet werden. Der Anteil an der Gesamtdachfläche des neuen Lebensmittelmarktes beträgt ca. 15,8 %. Die höheren statischen Anforderungen für eine erhöhte Dachlast sind für diesen Dachflächenteil vertretbar. Daher wird für dieses Gebäudeteil eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist bei einer verbindlichen Festsetzung zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung über die gesamte Dachfläche führt zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten). Da der Vorteil für den Naturhaushalt eher gering ist,</p>
---	--

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

	<p>wird auf eine verpflichtende und vollständige Dachbegrünung verzichtet.</p> <p>Neben dieser Festsetzung tragen weitere grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen bei. Der Eingriff erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage und ist mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.</p> <p>Zur Fassadenbegrünung wird auf die v. g. Ausführungen verwiesen.</p>
--	---

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**Nr. 5** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Umwelt- und Gartenamt**, Az.: ohne vom 21.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p><b>Verwaltungsabteilung -670-</b> Keine Hinweise, da keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p><b>Freiraumplanung -671-</b> Die Anpflanzung von den beiden Bäumen im Traufbereich des großen Bestandsbaumes ist nicht erfolversprechend.</p> <p><b>Grünflächen -673-</b> Keine Hinweise, da keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p><b>Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-)</b> <b>Die Begründung sollte wie folgt überarbeitet werden:</b> <b>Unter Abschnitt 2 „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen“</b> <b>Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel</b> 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 Pro-</p>	<p>Die zwei geplanten Bäume im Traufbereich des Bestandsbaumes werden außerhalb des Traufbereichs angeordnet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und unter Ziffer 2 „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen“ dargestellt.</p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung von konkreten Klima- und Energiezielen sowie die Nutzung erneuer-</p>
--	--

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>grammen „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 Handlungsfeld 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 EE-WärmeG (Energieeffizienz/fossil - C - freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).</p> <p><b>Unter Abschnitt 3 „Bestand“ geändert 3.3 Erschließung, Energie und Verkehr</b> Aufgrund der geringen Verschattung durch umliegende Objekte kann hier von guten solarenenergetischen Erträgen ausgegangen werden, auch wenn die geplante Dachausrichtung in Ost-West-Richtung geht. Das Plangebiet liegt in hydrogeologisch ungünstigem Gebiet, daher gibt es hier keine Möglichkeit der energetischen Nutzung von Erdwärme.</p> <p><b>Unter Abschnitt 5 „Festsetzung des Bebauungsplanes“</b> Neu 5.6. Immissionsschutz: Unter Berücksichtigung</p>	<p>barer Energieträger werden beachtet, jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Einbau von Solaranlagen wird auf die v. g. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Anregung, die Verwendung fossiler Brennstoffe zu</p>
--	--

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>sichtigung des Klimaschutzes regen wir an, die Nutzung fossiler Festbrennstoffe aufgrund ihrer außerordentlich hohen CO<sub>2</sub> - Emissionen gemäß §9 (1) Nr. 23a BauGB zu untersagen.</p>	<p>untersagen, wird nicht berücksichtigt. Der Standort wird derzeit mit Erdgas versorgt, das den fossilen Brennstoffen zuzuordnen ist. Erdgas gilt als umweltfreundlichster fossiler Brennstoff und ist rußfrei.</p>
<p><b>Unter Abschnitt 6 „Hinweise“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zur Einhaltung der EnEV und des EEWärmeG sollten eingefügt werden.</li> <li>- Zur Versorgung mit Energie sollte neben der Prüfung der Nutzung von Solarenergie auch die Nutzung von KWK z.B. durch erdgasbefeuerten Mini - BHKW sowie die Prüfung der Nutzung von Luft –Wasser - WP oder Bioenergie empfohlen werden.</li> <li>- Zur Konzeptionierung eines wirtschaftlichen Energieversorgungssystems in den Gebäuden sollten Energieberater/ -architekten herangezogen werden.</li> </ul>	<p>Die Einhaltung der Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG sind gesetzlich geregelt und einzuhalten. Insofern besteht keine Notwendigkeit zur Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Bebauungsplan.</p>
<p><b>Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz (-6721-)</b>          Von -6721- bestehen grundsätzlich keine Bedenken.          Im Punkt 4.4 „Immissionsschutz“ sollte das Wort „ggf.“ gestrichen werden. Die Erstellung eines Gutachtens bringt sowohl für den Betreiber als auch für die Stadt die notwendige Sicherheit. Auch können hier die günstigsten Aufstellungsorte der technischen Aggregate bestimmt werden. Zudem wird hier die Frage der nächtlichen Anlieferung und der Öffnungszeiten (nach 22.00 Uhr?) beantwortet.          Im Punkt 6 „Hinweise“ ist unter 6.1 ebenfalls das Wort „ggf.“ zu streichen.</p>	<p>Die Anregung, die nebenstehenden Ausführungen unter Abschnitt „Hinweis“ aufzuführen, wird nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Redaktionell:</b>          Der erste Satz auf Seite 11 steht schon als letzter Satz auf Seite 10.</p>	<p>Der Vorhabenträger lässt für den REWE-Gesamtkomplex ein Energiekonzeptes erstellen (siehe v. g. Ausführungen).</p>
<p>Die Anregung, das Wort „ggf.“ zu streichen, wird berücksichtigt.</p>	<p>Die Anregung, das Wort „ggf.“ zu streichen, wird berücksichtigt.</p>
<p>Die entsprechende Ausführung wird korrigiert.</p>	<p>Die entsprechende Ausführung wird korrigiert.</p>

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“  
 Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB  
 - **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015  
 - **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

**Nr. 5** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Umwelt- und Gartenamt, - 67** Az.: ohne vom 09.10.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p><b>Verwaltungsabteilung -670-</b> Keine Hinweise, da keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p><b>Freiraumplanung -671-</b> Keine neuen Hinweise</p> <p><b>Grünflächen -673-</b> Keine Hinweise, da keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p><b>Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-)</b> Es ist zu begrüßen, dass für das Objekt ein Energiekonzept geplant ist. Das Konzept sollte nach Fertigstellung zur Stellungnahme vorgelegt und entsprechend festgesetzt werden.</p>	<p>Die Anregung zur Nutzung erneuerbarer Energieträger wird beachtet, jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Inzwischen wurde die Planung für den neuen Lebensmittelmarkt weiter entwickelt und mit der Rewe abgestimmt.                  Rewe hat für die Beheizung/ Lüftung und Klimatisierung ein Energiekonzept entwickeln lassen, das weitergehende Kriterien beinhaltet und von der Rewe bei Neubauten von Lebensmittelmärkten beachtet wird. Dieses Konzept basiert auf dem Niveau Green Building.</p> <p>Wesentliche Merkmale sind:                  Zur Wärme und Kälteversorgung wird eine Luft-, Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Somit kann auf fossile Brennstoffe verzichtet werden.                  Zusätzlich wird die Abwärme der Kälteanlagen für die Beheizung mit eingesetzt.                  Die Lüftungsanlage erhält einen Rotationswärmetauscher mit mind. 80% Wirkungsgrad.</p> <p>Die DGNB Stuttgart (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) 2009 eine Grundsystematik zur Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität von Gebäuden entwickelt.                  Während das BMVBS diese Grundlage passgenau für die Eigenbewertung von Bundesbauten präzisiert hat, entwickelte die DGNB daraus ein vollständiges Zertifizierungssystem für verschiedenste Gebäudenutzungen.</p>
--	---

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage und Beteiligung** gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p><b>Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz (-6721-)</b> -6721- ist von der Änderung nicht betroffen.</p>	<p>Das Energiekonzept der Rewe basiert auf dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der DGNB und dem damit verbundenem Nachhaltigkeitskonzept für Gebäude. Es wird im Neubau umgesetzt.</p> <p>Im jetzigen Lebensmittelmarkt wird nach Errichtung des neuen Gebäudes der Rewe Getränkemarkt untergebracht. Die Anlagen des bestehenden Gebäudes bleiben unverändert erhalten. Das Gebäude wird mit Gas versorgt. Größere bauliche Veränderungen stehen nicht an. Es wird lediglich eine Trennwand im Gebäudeinnern abgerissen.</p>
--	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**Nr. 6** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Straßenverkehrs- und Tiefbauamt**, Az.: ohne vom 23.04.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu, bitten jedoch folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Ausfahrt auf die Leuschnerstraße, wie bereits heute durch VZ 209, vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts und im Plan dargestellt, nur in Fahrtrichtung Eugen-Richterstraße möglich.</li> <li>- Es sind ausreichende Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen auf die Fahrbahn und sofern vorhanden auf Radverkehrsanlagen freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind hierbei frei von Sichthindernissen (Werbetafeln, Müllentsorgungsplätzen, Bewuchs, etc.) zu halten.</li> <li>- Aufgrund der Tatsache, dass die Stellplatzanlage keine öffentliche Verkehrsfläche</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage der Ein- und Ausfahrten bleibt unverändert. Die zur Fahrbahn und Radverkehrsanlage freizuhaltenen Sichtdreiecke sind frei von Sichthindernissen.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
---	--



## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>che ist, müssen die Markierung von Fußgängerüberwegen auf der Stellplatzanlage in einer anderen Farbe – außer weiß - markiert werden. Eine Anordnung mit gleichzeitiger Aufstellung der entsprechenden Beschilderung entsprechend der StVO kann nicht erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist, aus Verkehrssicherheitsgründen, sowohl von der Leuschnerstraße als auch von der Eugen-Richter-Straße über eigenständige, barrierefreie Wege (nicht über die Ein-/ Ausfahrt des fließenden Verkehrs) sicherzustellen.</li> <li>- Sofern Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind diese im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen des derzeitigen Straßennetzes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</li> <li>- Auf dem Grundstück sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ausreichende Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Anordnung ist so zu wählen, dass alle Stellplätze benutzbar sind.</li> <li>- Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrten wird ein 1,5 m breiter Fußweg angelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrten sind keine Anpassungsarbeiten vorgesehen.</p> <p>Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan stehen zukünftig 122 Stellplätze (bisher 99) zur Verfügung. Die Anzahl der Stellplätze wird als ausreichend bewertet und ermöglicht eine wechselseitige Benutzung.</p> <p>Die bisherigen Erfahrungen des eingeführten Marktstandortes zeigen, dass bei Einkäufen ein Großteil der Kunden des REWE Marktes seine Einkäufe sowohl im Lebensmittel- als auch im Getränkemarkt tätigt. Es ist davon auszugehen, dass dies auch nach der Neuausrichtung des Standortes der Fall sein wird. Der geplante Drogeriemarkt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch von einem größeren Teil der Kunden des REWE-Marktes aufgesucht werden. Das zukünftig zur Verfügung stehende Stellplatzangebot wird dem zu erwartenden Bedarf des Standortes gerecht.</p> <p>Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vorgehalten. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Betriebsge-</p>
--	---

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hessen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan) und zur Funktionsfähigkeit des Vorhabens sollte entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR, Anlage B.2) eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatfläche nachgewiesen werden. Demnach empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. Diese setzen sich aus dem Bedarf für Beschäftigte und für Kunden zusammen. Die Anlage B.2 mit Angaben für den objektbezogenen Stellplatzbedarf liegt dieser Stellungnahme als Anlage bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu verwenden.</li> <li>- Wir empfehlen bezüglich der Ver-/ Entsorgungs- und der Rettungsverkehre entsprechende Fahr- und Rangierflächen vorzuhalten.</li> <li>- Wir empfehlen die Stellplatzanordnung so vorzunehmen, dass zwischen dem Getränke – und dem Drogeriemarkt eine durchgängige Fußverbindung entsteht. Weiterhin ist in der Fahrgasse vor dem Drogeriemarkt diese Fußverbindung durch einen dritten „Fußgängerüberweg“ in einer anderen Farbe - außer weiß - zu markieren.</li> </ul>	<p>ländes können derzeit keine weiteren Fahrradabstellplätze ausgewiesen werden. Dies wäre nur dann der Fall, wenn auf die entsprechende Ausweisung von Pkw-Stellplätzen verzichtet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Ver-/ Entsorgungs- und Rettungsdienste erreichen die Einrichtungen uneingeschränkt über die inneren Erschließungsflächen.</p> <p>Die Empfehlung zur Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung sowie Anordnung und Markierung eines weiteren Überweges wird berücksichtigt. Zur Markierung der Überwege wird die Farbe weiß nicht verwendet.</p>
--	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015
- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

**Nr. 6** aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 6620**, Az.: ohne vom 25.08.2015**Stellungnahme****Abwägung**

Bezüglich der Anordnung der Fahrradstellplätze empfehlen wir eine eingangsnah, möglichst kompakte und übersichtliche Anordnung. Somit wäre die Orientierung für Fahrradfahrer besser. Bei den Abstellplätzen in den Randbereichen ist aufgrund der unattraktiven Lage davon auszugehen, dass sie schlecht angenommen werden.

Weiterhin gelten unsere Aussagen aus der Stellungnahme vom 18.03.2015.

**Stellungnahme vom 18.03.2015:**

grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu, bitten jedoch folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Ausfahrt auf die Leuschnerstraße, wie bereits heute durch VZ 209, vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts und im Plan dargestellt, nur in Fahrtrichtung Eugen-Richter-Straße möglich.
- Es sind ausreichende Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen auf die Fahrbahn und sofern vorhanden auf Radverkehrsanlagen freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind hierbei frei von Sichthindernissen (Werbetafeln, Müllentsorgungsplätzen, Bewuchs, etc.) zu halten.
- Aufgrund der Tatsache, dass die Stellplatzanlage keine öffentliche Verkehrsfläche ist, müssen die Markierung von Fußgängerüberwegen auf der Stellplatzanlage in einer anderen Farbe – außer weiß - markiert werden. Eine Anordnung mit gleichzeitiger Aufstellung der entsprechenden Beschilderung entsprechend der StVO kann nicht erfolgen.
- Die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist, aus Verkehrssicherheitsgründen, sowohl von der Leuschnerstraße als auch von der Eugen-Richter-Straße über eigen-

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Den einzelnen Verkaufseinrichtungen werden in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Eingangsbereichs Fahrradstellplätze zugeordnet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten bleibt unverändert. Die zur Fahrbahn und Radverkehrsanlage freizuhaltenen Sichtdreiecke sind frei von Sichthindernissen.

Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrten wird ein 1,5 m breiter Fußweg angelegt.

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>ständige, barrierefreie Wege (nicht über die Ein-/ Ausfahrt des fließenden Verkehrs) sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sofern Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind diese im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen des derzeitigen Straßennetzes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</li> <li>- Auf dem Grundstück sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ausreichende Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Anordnung ist so zu wählen, dass alle Stellplätze benutzbar sind.</li> <li>- Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf. Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hessen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan) und zur Funktionsfähigkeit des Vorhabens sollte entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR, Anlage B.2) eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatfläche nachgewiesen werden. Demnach empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. Diese set-</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrten sind keine Anpassungsarbeiten vorgesehen.</p> <p>Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan stehen zukünftig 122 Stellplätze (bisher 99) zur Verfügung. Die Anzahl der Stellplätze wird als ausreichend bewertet und ermöglicht eine wechselseitige Benützung.</p> <p>Die bisherigen Erfahrungen des eingeführten Marktstandortes zeigen, dass bei Einkäufen ein Großteil der Kunden des REWE Marktes seine Einkäufe sowohl im Lebensmittel- als auch im Getränkemarkt tätigt. Es ist davon auszugehen, dass dies auch nach der Neuausrichtung des Standortes der Fall sein wird. Der geplante Drogeriemarkt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch von einem größeren Teil der Kunden des REWE-Marktes aufgesucht werden. Das zukünftig zur Verfügung stehende Stellplatzangebot wird dem zu erwartenden Bedarf des Standortes gerecht.</p> <p>Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vorgehalten. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Betriebsgeländes können derzeit keine weiteren Fahrradabstellplätze ausgewiesen werden. Dies wäre nur dann der Fall, wenn auf die entsprechende Ausweisung von Pkw-Stellplätzen verzichtet wird.</p>
---	--

Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015

- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

<p>zen sich aus dem Bedarf für Beschäftigte und für Kunden zusammen. Die Anlage B.2 mit Angaben für den objektbezogenen Stellplatzbedarf liegt dieser Stellungnahme als Anlage bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu verwenden.</li> <li>- Wir empfehlen bezüglich der Ver-/ Entsorgungs- und der Rettungsverkehre entsprechende Fahr- und Rangierflächen vorzuhalten.</li> <li>- Wir empfehlen die Stellplatzanordnung so vorzunehmen, dass zwischen dem Getränke – und dem Drogeriemarkt eine durchgängige Fußverbindung entsteht. Weiterhin ist in der Fahrgasse vor dem Drogeriemarkt diese Fußverbindung durch einen dritten „Fußgängerüberweg“ in einer anderen Farbe - außer weiß - zu markieren.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Ver-/ Entsorgungs- und Rettungsdienste erreichen die Einrichtungen uneingeschränkt über die inneren Erschließungsflächen.</p> <p>Die Empfehlung zur Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung sowie Anordnung und Markierung eines weiteren Überweges wird berücksichtigt. Zur Markierung der Überwege wird die Farbe weiß nicht verwendet.</p>
---	--

• **Abwägung/ Beschlussvorschlag**

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

**Nr. 7** aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Kassel Wasser**, Az.: ohne vom 30.03.2015

**Stellungnahme**

**Abwägung**

<p>Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz von KASSEL WASSER ist gegeben, grundlegende Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht nicht. Die nachfolgenden Hinweise bitten wir jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>
<p>Das Plangebiet ist im Mischsystem entwäs-</p>	<p>Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und Entlas-</p>

## Stadt Kassel - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 3 „Rewe Leuschnerstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 13 a BauGB

- **Offenlage** nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis 24.04.2015- **Erneute Offenlage** und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015.

sert. Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalanlage bestehen in der Leuschnerstraße und im Glöcknerpfad. In der Eugen- Richter-Straße ist nur ein Regenwasserkanal vorhanden. Hier besteht nur die Möglichkeit Niederschlagswasser abzuleiten. KASSEL WASSER; begrüßt ausdrücklich Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Oberflächenwasser führen.

Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt werden sollen, muss der Bauherr im Rahmen des Entwässerungsantrages den Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit führen. Generell müssen die Leitungen den Regeln der Technik entsprechen, insbesondere hinsichtlich ihres Bauzustandes. Wir empfehlen daher dem Bauherren rechtzeitig mit KASSEL WASSER in Verbindung zu treten.

Hinsichtlich möglicher Fragen aus dem Bereich der Wasserversorgung bitten wir direkt die Städtischen Werke, Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.

tung des Abwassernetzes wird im nördlichen Gebäudereich des geplanten Lebensmittelmarktes eine Zisterne untergebracht, die den überwiegenden Teil der anfallenden Wassermengen speichert. Die Weiterleitung in das Abwassernetz erfolgt in gedrosselter Form.

Die im nordöstlichen Bereich vorgesehenen Stellplätze und die Zufahrt werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Die Zufahrtsfläche wird mit einem Drainasphalt befestigt. Überschüssige Wassermengen, die nicht direkt dem Boden zugeführt werden können, werden über den nördlichen Randbereich der Stellplätze in die angrenzende Gehölzfläche geleitet und einer Versickerung zugeführt.

Die Oberflächenfestsetzung im Bebauungsplan wird wie folgt modifiziert:

„...Zur Befestigung von neuen oder zu erneuernden Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird nur Drainasphalt zugelassen.“

### • Abwägung/ Beschlussvorschlag

Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

### Nr. 7 aus der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

#### Kassel Wasser

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Aufgestellt am 12.07.2016 durch:



**Büro für Stadtbauwesen**

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34285 Edermünde  
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-ebw@t-online.de

(gez. H. Meißner)