

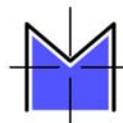
Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. III / 3
"Rewe Leuschnerstraße"

- Entwurf -

Datum: 07.10.2014

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	5
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2	Planverfahren.....	5
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne	7
2.4	Satzungen.....	7
2.5	Schutzausweisungen	7
3.	Bestand	7
3.1	Nutzung und Bebauung	7
3.2	Städtebauliche Situation	8
3.3	Erschließung und Verkehr	9
4.	Planungsziel und Konzept.....	9
4.1	Städtebauliche Entwicklung.....	9
4.2	Nutzungskonzept	9
4.3	Erschließung und Verkehr	11
4.4	Immissionsschutz.....	12
4.5	Ver- und Entsorgung.....	12
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	13
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen	13
5.2.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) BauNVO	13
5.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	13
5.3.1	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	13
5.4	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB	14
5.5	Natur und Landschaft.....	14
5.5.1	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)	14
6.	Hinweise.....	15
6.1	Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft.....	15
6.2	Altlasten/ Bodenschutz	16
6.3	Heilquellenschutz.....	16
6.4	Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen	16
6.5	„Kunstwerk 7000 Eichen“	17
6.6	Hinweise zu Satzungen	17

Umweltbezogene Informationen	18
1. Umwelteinbezogene Belange	18
2. Nutzung und Raumansprüche	19
3. Städtebauliche Kenndaten	19
Anlage1: Vorhaben- und Erschließungsplan	20
1. Örtliche Bauvorschriften	20
1.1 Dächer	20
1.2 Gebäudeaußenwandflächen	20
1.3 Werbeanlagen/ Werbepylone	20
1.4 Stellplätze	20
1.5 Oberflächenbefestigung	21
1.6 Außenbeleuchtung	21

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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

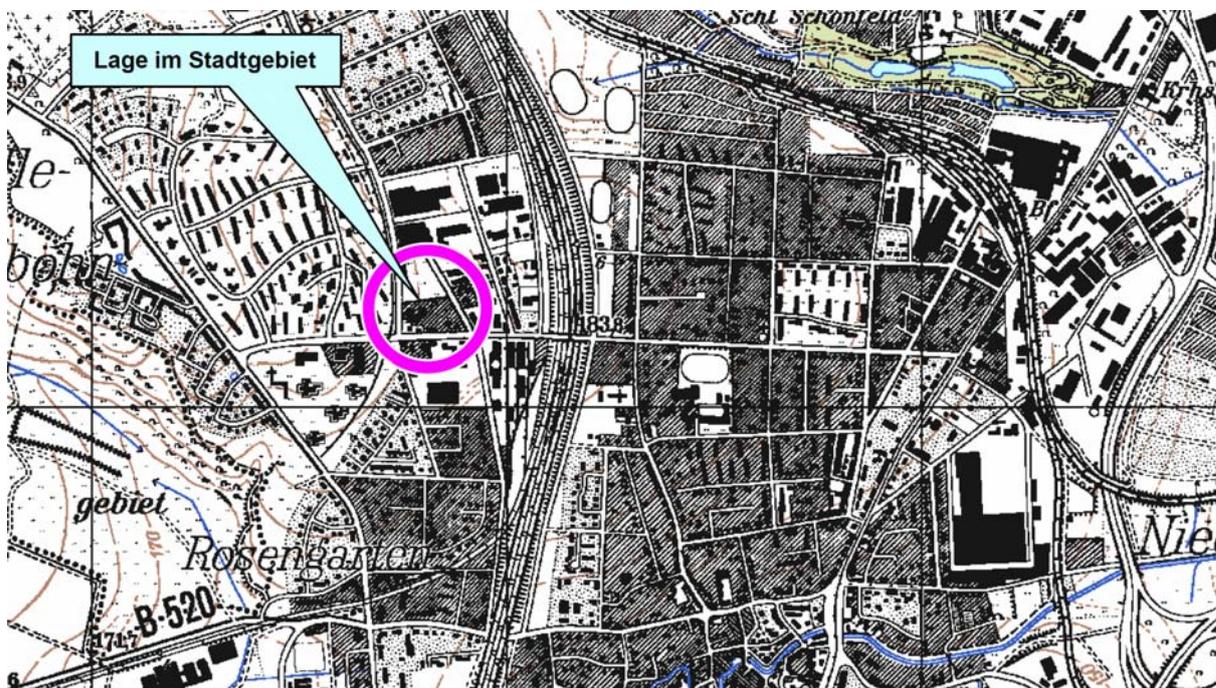
1.2 Planverfahren

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

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt, wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss wird zunächst dem Ortsbeirat und dann den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

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



Übersichtsplan ohne Maßstab

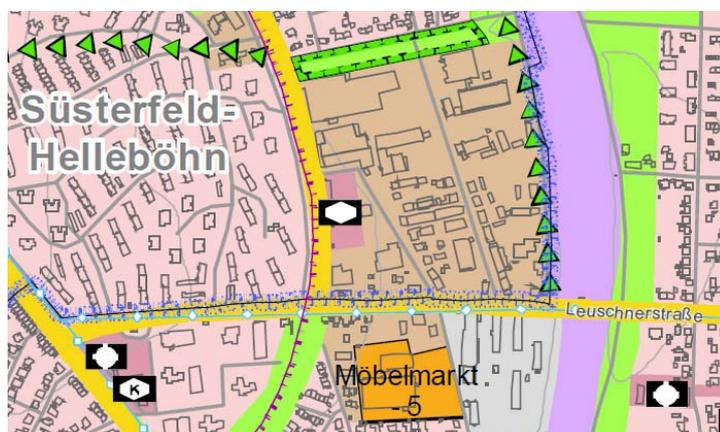
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

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

2.2 Flächennutzungsplan

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



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

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

2.5 Schutzausweisungen

Heilquellenschutz

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

3. Bestand

3.1 Nutzung und Bebauung

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

Die Betriebs- und Erschließungsflächen sind entsprechend ihrem Nutzungszweck befestigt. Fahrbahnen sind asphaltiert und Stellplatzbereiche gepflastert. Die Stellplatzbereiche werden durch strukturarme Grünflächen gegliedert und eingebunden. Innerhalb der Flächen stehen bereichsweise kleinkronige Laubbäume. Tlw. weisen die Flächen einen flächendeckenden Bewuchs mit niedrig wachsenden Ziergehölzen auf. Innerhalb der zur Eugen-Richter-Straße zugewandten Grünfläche existiert eine hochgewachsene Baumreihe. Innerhalb der zum Glöcknerpfad gelegenen Grünfläche wurden in jüngerer Zeit mehrere standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

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

Das Flurstück 27/3 ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude/Garage bebaut. Die Zugewegungen sind gepflastert. Das Grundstück ist allseitig eingefriedet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht ein Sichtschutz. Zur *Leuschnerstraße* sowie im rückwärtigen Bereich wird das Grundstück durch eine geschnittene Laubhecke eingefriedet. Im östlichen Randbereich wurde entlang der Grenze sowohl standortgerechte als auch immergrüne Einzelgehölze (z.B. Hasel, Thuja, Tanne, Wacholder) angepflanzt. Die östliche Grundstückshälfte ist als Rasenfläche

ausgebildet. Im Randbereich stehen eine Gartenhütte und ein Gartenpavillon. Kleinere Zierflächen und einzelne Ziergehölze tragen zur Gartengestaltung bei. Im nördlichen Grundstücksbereich steht ein größerer, ortsbildprägender Laubbaum.



Bestandsplan ohne Maßstab

Im südöstlichen Übergangsbereich zum Flurstück 27/141 besteht ein gepflasterter Fußweg zum Glöcknerpfad. Nördlich an den Weg schließt eine schmale Gehölzfläche an, auf der sich standortgerechte Arten heisterförmig entwickelt haben. Das Grundstück ist zum Rewe-Betriebsgelände und zum Glöcknerpfad durch einen höheren Maschendrahtzaun eingefriedet. Im Zaunverlauf zum Glöcknerpfad besteht tlw. eine einreihige Schnitthecke. Im Nordosten stehen im Grenzbereich 5 hochgewachsene Laubbäume. Im Bereich der Wiesefläche steht ein Obstbaum.

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

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

3.2 Städtebauliche Situation

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

3.3 Erschließung und Verkehr

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

4. Planungsziel und Konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung

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

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

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

4.2 Nutzungskonzept

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

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

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

Derzeit hat der im Jahr 2004 errichtete Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von ca. 800 m². Hinzukommen ca. 54 m² für einen Backshop sowie 48 m² für einen Fleisch- und Wurstwarenverkauf. Der im Jahr 2008 fertig gestellte Getränkemarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 700 m².

Der Standort an der Leuschnerstraße soll zukünftig 3.200 m² Verkaufsfläche umfassen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Lebensmittel/ Metzger	1.550 m²
- Backshop	100 m²
- Getränkemarkt	850 m²
- (z.B. Drogeriemarkt)	700 m²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „REWE Leuschnerstraße“ Begründung (Entwurf)

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

Ebenfalls erhalten bleibt die 55 m² große Vergnügungsstätte, die im südwestlichen Gebäudekomplex untergebracht ist.

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

Die Umsetzung des Vorhabens soll kurzfristig erfolgen.



Skizze zur Gebietsentwicklung
Entwurfsverfasser: Stiebing Architektur, 36275 Kirchheim

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

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

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche steht im Zusammenhang mit der Optimierung und Vereinfachung der Betriebsabläufe. Zur Reduzierung von Lagerflächen werden die Waren verstärkt im

Verkaufsraum gelagert. Die Warenbestückung erfolgt mittels Hubwagen. Zu diesem Zweck müssen u. a. entsprechende Fahrgassen/ Gänge vorgehalten werden.

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

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Vergrößerung der Verkaufsflächen notwendig.

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

4.3 Erschließung und Verkehr

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

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

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

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

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

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

NVV Tram Haltestelle „Helleböhn Olof-Palme-Haus“:
Linie 4: Mattenberg (Helleböhn – Hessisch Lichtenau)

Linie 7: Mattenberg (Helleböhn - Ihringshäuser Straße)

NVV Bus Haltestelle „Leuschnerstraße“

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

NVV Bus Haltestelle „Magazinhof“

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

4.4 Immissionsschutz

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

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

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

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

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

Entsorgung

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Allgemeines

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

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

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

5.1.3 Im Bereich der Teilfläche 4 wird eine 55 m² große Vergnügungsstätte mit max. einer Spielhalle gem. § 33i der Gewerbeordnung zugelassen. Die Anzahl der Geldspielgeräte wird auf 8 begrenzt. Für die bestehende Spielhalle besteht eine Erlaubnis der Stadt Kassel (Az.: 3223 SpH.4, vom 01.05.2006).

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die **zulässige First-/ Pultdachfirsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen auf 202,00 m/NN** festgesetzt.

5.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) BauNVO

- **Zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen**

Innerhalb der überbaubaren Fläche darf die Grundfläche für Hochbauten maximal betragen:

4.500 m²

Die zulässige Grundfläche für Betriebs- und Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen darf maximal betragen:

4.200 m²

- **Zulässige Geschossfläche**

Die Geschossfläche darf maximal betragen:

4.800 m²

5.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

5.3.1 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

5.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

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

Im Bereich des *Glöcknerpfad* besteht innerhalb der gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Grünfläche eine Stellplatzanlage mit 4 Stellplätzen, die auch zukünftig benötigt wird.

5.5 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung beitragen. Sie dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, dem Schutz von Natur und Landschaft, der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie der Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen,

In der folgenden Gehölzliste werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

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

Zur Minimierung der Versiegelung werden im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung Teilflächen entsiegelt, so dass der Grünflächenanteil mindestens 20% der Gesamtfläche beträgt.

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

Unter Einbeziehung der Bestandsgehölze sind mindestens 40% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m² Pflanzfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.

Im nördlichen Grenzbereich ist im Verlauf der Zuwegung zum Olof-Palme-Haus innerhalb der Grünfläche eine geschlossene Laubhecke anzupflanzen.

Die vorhandene Hecke zum Glöcknerpfad (zwischen Zufahrt und Flurstück 27/140) ist als Schnitthecke zu erhalten.

Durchführung

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

Stellplätze - Baumpflanzungen

Entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichend wird festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zuge-

ordnet sind, realisiert werden können. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

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

Oberflächenbefestigung

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

Werbeanlagen/ Werbepylone

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

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

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

Die festgesetzten Werbeanlagen (siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) entspricht 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.

Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände

Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zugelassen. Zum Betriebsgelände des Olof-Palme-Haus (Flurstück 27/134) werden maximal zwei Zugänge zugelassen, deren maximale Breite auf jeweils 1,5 m festgesetzt wird. Die Zugangsmöglichkeiten berücksichtigen die mit der Stadt Kassel getroffene Vereinbarung, dass ein Teil der privaten Stellplätze bei Veranstaltungen im Olof-Palme-Haus mit genutzt werden können.

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

6. Hinweise

6.1 Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft

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

6.2 Altlasten/ Bodenschutz

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

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

6.3 Heilquellenschutz

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

6.4 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

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

Bäume

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

Sträucher

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

Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen

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

Rank- und Schlingpflanzen

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

Hecken

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

6.5 „Kunstwerk 7000 Eichen“

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

6.6 Hinweise zu Satzungen

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

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

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter.

Bei Anwendung des "Vereinfachten Verfahrens" ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch soll an dieser Stelle in Kurzform auf folgende Schutzgüter eingegangen werden.

1. Umwelteinbezogene Belange

1.1. Schutzgut Wasser

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

1.2. Schutzgut Klima

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

1.3. Schutzgut Vegetation und Fauna

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

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

Mit der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes im nordwestlichen Bereich ergibt sich ein baulicher Eingriff, der zu Lasten einer intensiv genutzten Spiel-/ Bolzplatzfläche geht. Der im südöstlichen Randbereiche vorhandene Gehölzsaum geht verloren.

Im Rahmen der Bebauung bleiben die im Randbereich zur Glöcknerstraße bestehenden hochstämmigen Laubbäume erhalten.

Im Südosten wird eine kleinere Teilfläche eines Nutzgartens beansprucht. Auf dem Grundstück existiert ein Gartenhaus mit Lagerplatz und Frühbeeten. Die jeweiligen Flächen werden durch schmale Plattenwege erschlossen. Die verbleibende Rasenfläche dient der Freizeitgestaltung des bisherigen Eigentümers.

Wertvolle Bereiche - bezogen auf das Schutzgut "Vegetation und Fauna" – werden durch die Planung nicht berührt.

1.4. Schutzgut Landschaft und Erholungspotenzial

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

2. Nutzung und Raumannsprüche

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

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

3. Städtebauliche Kenndaten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 10.790 m². Derzeitige Flächenzusammensetzung, ca.:

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

Aufgrund der Festsetzungen ist zukünftig folgende Flächenaufteilung möglich.

	Planbereichsgröße	10.790 m ²	100%
	Flächenanteil in %		
1 Erschließungsflächen, asphaltiert	1.968 m ²	18,24	%
2 Stelplätze, gepflastert	1.615 m ²	14,97	%
3 Wegflächen, gepflastert	574 m ²	5,32	%
4 Private Grünflächen	2.168 m ²	20,09	%
5 Gebäudeflächen	4.465 m ²	41,38	%
	Gesamt	10.790 m ²	100,00 %

Aufgestellt am 07.10.2014 durch:



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

(gez. Helmut Meißner)

(gez. Volker Mohr)

Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan REWE Leuschnerstraße umfasst:

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

1. Örtliche Bauvorschriften

1.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt auf:

1,5 – 25 Grad

Für untergeordnete Nebendächer gelten die Dachneigungen nicht.

1.2 Gebäudeaußenwandflächen

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

1.3 Werbeanlagen/ Werbepylone

Innerhalb der Grünflächen F2 bis F5 werden die unter Ziffer 6.4.1 „Grünflächen/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 25 BauGB“ beschriebenen Werbeanlagen/ Werbepylone zugelassen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

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

1.4 Stellplätze

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

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

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

Ziffer 3.5: Lebensmittel 1.650 m²/ 20 = 83 St.

Ziffer 3.2: Getränke	850 m ² / 50	= 17 St.
Ziffer 3.2: Drogerieartikel	700 m ² / 50	= 14 St.
Ziffer 6.3: Spielhalle (Bestand)	53 m ² / 8	= 7 St.
Summe		= 121 St.

Die notwendige Anzahl der Fahrradabstellplätze beträgt 24 St.

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

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

1.5 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erd-aushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absatz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

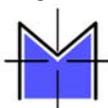
Zur Kompensation wird eine wasserundurchlässige Befestigung (Beton/ Asphalt) privater Erschließungs- und Stellplatzflächen ausgeschlossen. Die v. g. Regelung gilt nicht für Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen.

Stellplätze sind mit einem geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

1.6 Außenbeleuchtung

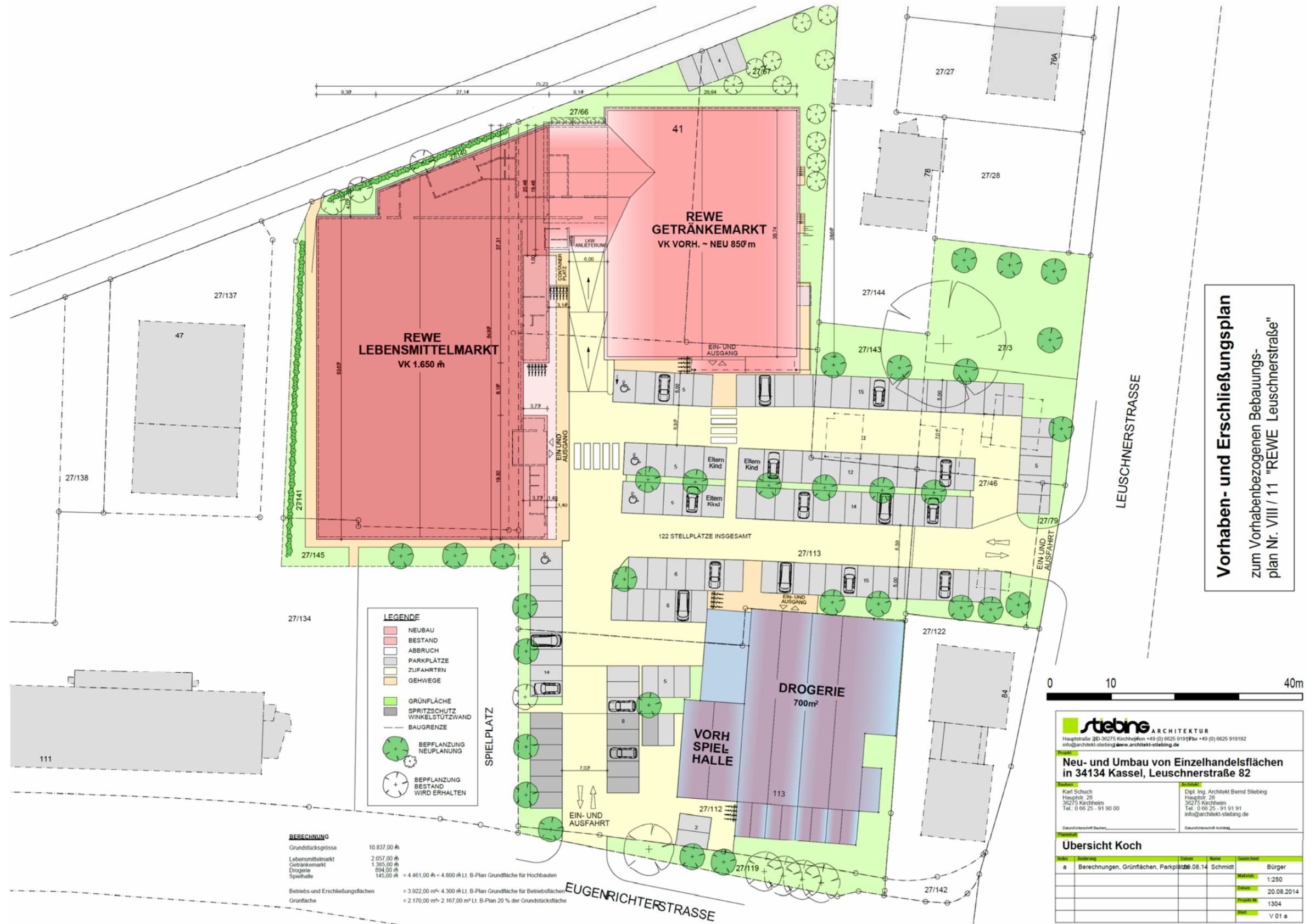
Zur Minimierung von Lichtimmissionen sowie zur Reduzierung von Insektenanflug sind für die Außenbeleuchtung LED-Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden, wobei die Leuchtstärke ist auf das Notwendige zu reduzieren ist. Die von der Lampe ausgehende gedämpfte Lichtausbreitung vermindert die auf nachtaktive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

Aufgestellt am 07.10.2014 durch:



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

(gez. Helmut Meißner)

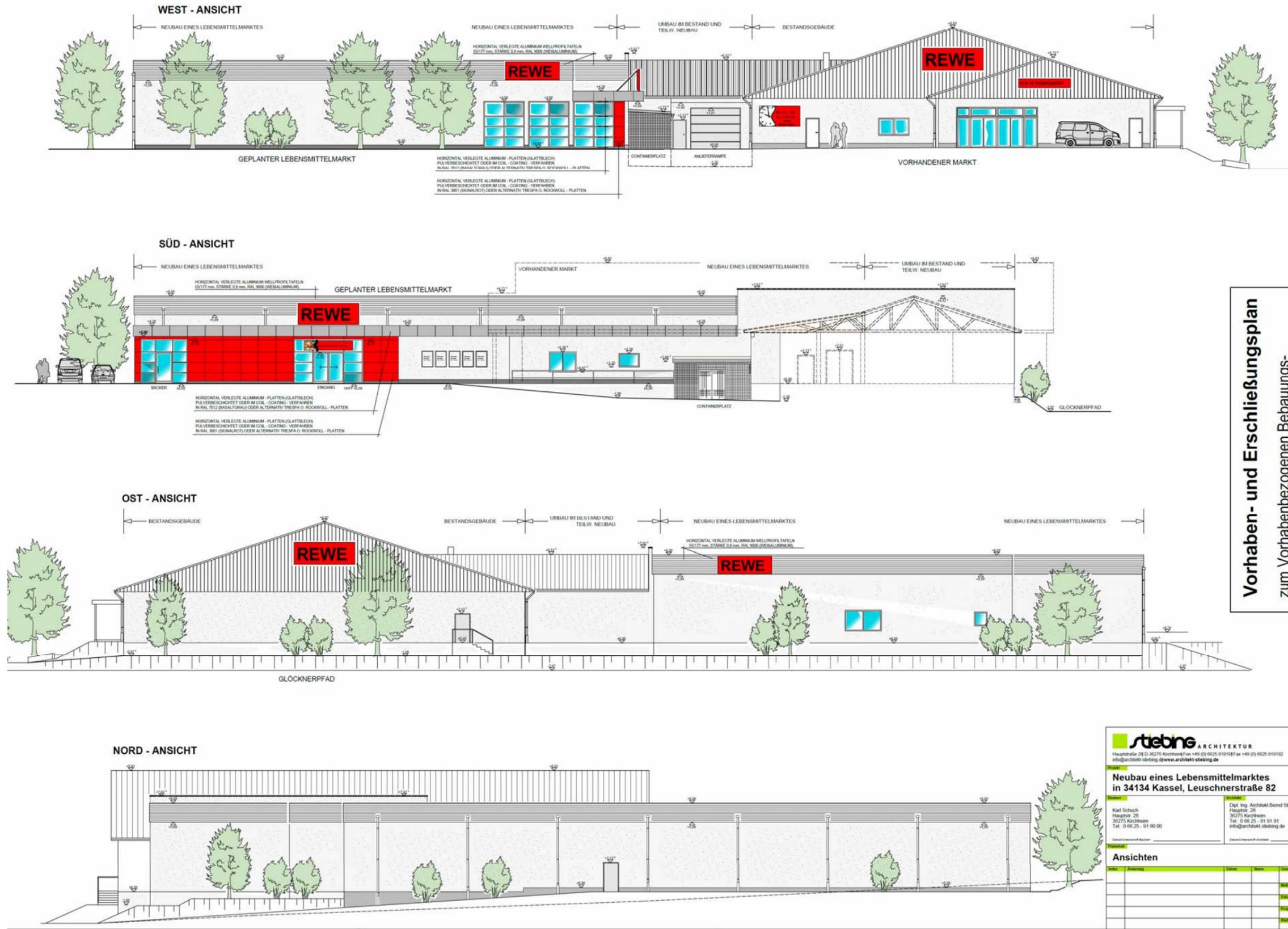


Vorhaben- und Erschließungsplan
 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII / 11 "REWE Leuschnerstraße"



Übersicht Koch

Index	Änderung	Datum	Name	Gebühren
a	Berechnungen, Grünflächen, Parkplätze	08.14	Schmidt	Bürger
				Merkmal: 1:250
				Datum: 20.08.2014
				Projekt Nr.: 1304
				Blatt: V 01 a



Vorhaben- und Erschließungsplan
 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII / 11 "REWE Leuschnerstraße"

stebins ARCHITEKTUR
 Hauptstraße 28 D-36275 Kirchheim +49 (0) 6625 919197 Fax +49 (0) 6625 919192
 info@architekt-stebins.de www.architekt-stebins.de

Neubau eines Lebensmittelmarktes in 34134 Kassel, Leuschnerstraße 82

Karl Schuch
 Hauptstr. 28
 36275 Kirchheim
 Tel. 0 66 25 - 91 91 91
 info@architekt-stebins.de

Dipl.-Ing. Architekt Bernd Stebing
 Hauptstr. 28
 36275 Kirchheim
 Tel. 0 66 25 - 91 91 91
 info@architekt-stebins.de

Ansichten

Nr.	Bezeichnung	Datum	Skala	Verfasser
				Bürger
				20.08.2014
				1304
				1. Ans. 01