

documenta-Stadt

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. VI/12  
"SONDERGEBIET LÄDEN - FULDATALSTRASSE"  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

**Stadtteil Wolfsanger**

**Begründung**

**Stand: 30.05.2012**



---

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
3	UVP- BELANGE .....	5
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB .....	6
5	DAS PLANGEBIET .....	6
5.1	<i>Bestandsplan.....</i>	8
6	DAS VORHABEN .....	9
6.1	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan .....</i>	12
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	13
7.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009.....</i>	13
7.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....</i>	14
7.3	<i>Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 .....</i>	14
7.4	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....</i>	15
7.5	<i>Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 27.07.2011 .....</i>	15
7.6	<i>Kultur- und Gartendenkmal .....</i>	18
7.7	<i>Bombenabwurfgebiet .....</i>	19
7.8	<i>Altlasten .....</i>	19
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....	20
8.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....</i>	20
8.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange.....</i>	20
8.3	<i>Eingriffsregelung .....</i>	21
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	22
9.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</i>	22
9.2	<i>Bauweise, Baugrenze .....</i>	22
9.3	<i>Erschließung .....</i>	23
9.4	<i>Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern .....</i>	24
9.5	<i>Örtliche Bauvorschriften .....</i>	24
9.6	<i>Hinweise.....</i>	24
10	ÖPNV.....	25
11	VER- UND ENTSORGUNG .....	25
12	BRANDSCHUTZ.....	25
13	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ .....	26
14	KOSTEN DER MASSNAHMEN.....	26

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Grundstück Wolfsanger Straße 100 im Kasseler Stadtteil Wolfsanger befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorger mit einem integrierten Getränkemarkt der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH mit einer aktuellen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Der Grundriss des Bestandsgebäudes mit vorgelagerten Windfang und Treppenhaus ist für die Nutzung und im Hinblick notwendiger interner Betriebsabläufe eines modernen Lebensmittelmarktes unzureichend. Um die Situation vor Ort städtebaulich zeitgemäß neu zu ordnen und den steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH in Melsungen den bisher im Bestandsmarkt integrierten Getränkemarkt auf den südwestlich gelegenen Flurstücken 224/2 und 224/4 in einen Neubau auszulagern.

Die Planungen für den EDEKA-Getränkemarkt sehen eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> vor, um der Kundschaft die volle Produktpalette an Mehrweg und PET-Getränken mit einer zeitgemäßen Leergutabwicklung anbieten zu können. Durch die Auslagerung des Mehrweg-Getränkemarktes können die frei werdenden Flächen dem Lebensmittelmarkt im Bestandsgebäude zugeordnet werden. Zusätzlich ist die bauliche Erweiterung des Bestandsmarktes um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen vorgesehen, indem der Eingangsbereich in südlicher Richtung durch zusätzliche Verkaufs- und Ladenflächen ergänzt wird. Die Gesamtverkaufsfläche von EDEKA wird durch die bauliche Erweiterung am Bestandsgebäude und durch den Neubau des Getränkemarktes von derzeit 1.200 m<sup>2</sup> auf ca. 2.100 m<sup>2</sup> steigen.

Um das beschriebene Vorhaben in ein planungsrechtliches Verfahren einzubinden, soll in Abstimmung mit der Stadt Kassel die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet-Läden durchgeführt werden. Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte durch die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes am 04.10.2010.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind (vgl. Kap. 4), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der im Bestandsgebäude Wolfsangerstraße 100 vorhandenen Nutzungen, einschließlich der Erweiterung der Verkaufsflächen des vorhandenen EDEKA-Marktes sowie die Neuerrichtung eines Getränkemarktes.

---

## 2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

### ▪ **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 26.09.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/12 "Sondergebiet Läden - Fuldatastraße" sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

### ▪ **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

### ▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2012 bis einschließlich 13.04.2012 beteiligt.

### ▪ **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB durch Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 13.04.2012 beteiligt.

## 3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Für Projekte der Nr. 18.8 gibt es lediglich eine Vorprüfungspflicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwerte, nicht erreicht, dennoch ist zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB eine „interne UVP-Vorprüfung“ erforderlich.

Die überschlägige Vorprüfung hat in den nach Anlage 2 des UVPG zu prüfenden Kriterien ergeben, dass in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter (wie Wasser, Boden, Natur und Landschaft...) sowie auch, dass keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (wie FFH, Vogelschutzgebiet etc.) betroffen sind, von dem Vorhaben, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen (vgl. hierzu auch Kap. 8.2). Somit ist das beschleunigte Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/12 "Fuldatastraße" anwendbar.

#### **4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/12 "Sondergebiet Läden - Fuldatastraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung im Kasseler Stadtteil Wolfsanger geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die überbaubare / versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO) liegt mit ca. 2.980 m<sup>2</sup> weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind gem. Anlage 1 UVPG vorprüfungspflichtig. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine UVP durchgeführt werden muss.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 8)

#### **5 DAS PLANGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Wolfsanger, zwischen der Fuldatastraße (L3235) und der Wolfsangerstraße. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 7.440 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Nr. 48/11, 216/7, 216/9, 224/2, 224/4, 217/15 und 231/6 der Flur 15 in der Gemarkung Wolfsanger. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Gehwege entlang der Wolfsangerstraße, im Osten als auch im Süden durch Grünflächen und Stellplätze entlang des Wolfsgrabens bzw. der Fuldatastraße, im Südwesten durch die Eschwegestraße und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 223/1, 218/3 und 216/6 begrenzt.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2010



Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches befindet sich ein mehrstöckiger Gebäudekomplex, in dessen Erdgeschoss der Edeka-Markt untergebracht ist (Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>). Über ein Treppenhaus im Eingangsbereich des Marktes bzw. über den ebenerdigen Zugang von der Wolfsangerstraße im Norden ist die zweite Ebene des Gebäudekomplexes zu erreichen, in der sich eine Apotheke, eine Sparkasse, ein Kosmetikgeschäft, ein Friseur und ein Versicherungsbüro befinden. Aufgrund der starken Topografie zeigt sich der Gebäudekomplex aus Blickrichtung der Fuldatastraße als dreigeschossiges und aus Blickrichtung der Wolfsangerstraße als zweigeschossiges Gebäude.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich ein Kundenparkplatz mit 64 Stellplätzen, der mit Laubbäumen überstellt und randlich mit Grünflächen und Laubbäumen, u.a. Beuys-Bäumen eingebunden ist.

Westlich des Parkplatzes grenzt ein Privatgrundstück (Flurstücke 224/ 2 und 224/4) an, das mit einem Wohnhaus, Garage und Nebengebäude bebaut ist. Das von der Eschwegestraße aus erschlossene Grundstück verfügt über einen großen Gartenbereich mit Rasenfläche und Obst-/Laubgehölzen.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Südwesten ein Privatgrundstück mit gewerblich genutztem Gebäude (Fitness-Park Wolfsanger), Stellplätzen und Grünflächen an. Der nördliche Nahbereich des Plangebietes wird durch mehrgeschossige Wohngebäude mit z.T. dicht mit Laub- und Nadelbäumen überstellten Grünflächen geprägt.

Südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich sowohl die Bushaltestelle "Wolfsanger" mit Buswendeschleife als auch die Straßenbahnhaltestelle "Fuldatahschule" sowie ein öffentlicher Parkplatz mit 28 Stellplätzen.

5.1 Bestandsplan



## 6 DAS VORHABEN

Auf dem ca. 5.730 m<sup>2</sup> großen Grundstück Wolfsangerstraße 100 befindet sich ein EDEKA-Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Der Grundriss des Bestandsgebäudes mit vorgelagertem Windfang und Treppenhaus ist für die Nutzung und im Hinblick notwendiger interner Betriebsabläufe eines modernen Lebensmittelmarktes unzureichend. Um dem steigenden Flächenbedarf breiter Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft mbH Melsungen den bisher integrierten Getränkemarkt auf das südwestlich angrenzende, mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaute ca. 1.711 m<sup>2</sup> große Grundstück (Flurstücke Nr. 224/ 2 und 224/4) in ein neu zu errichtendes Gebäude mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszulagern. Die EDEKA Handelsgesellschaft mbH wird Eigentümerin der vorgenannten Flurstücke Nr. 224/ 2 und 224/4. Durch die Auslagerung des Mehrweg-Getränkessortimentes können die so frei werdenden Flächen dem Lebensmittelmarkt im Bestandsgebäude zugeordnet werden.

Die EDEKA Handelsgesellschaft mbH hat derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wovon ca. 400 m<sup>2</sup> durch die Auslagerung des Getränkessortimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist lediglich durch die Vergrößerung des südlichen Eingangsbereichs für zusätzliche Verkaufs- und Ladenflächen vorgesehen. Unter Aufnahme der südlichen und östlichen Gebäudeflucht des Bestandsmarktes wird der Windfang am Eingangsbereich und das Treppenhaus durch eine Mall verbunden und damit die vorhandene Verkaufsfläche um 200 m<sup>2</sup> erweitert. Dadurch können die aktuell vorhandenen Angebote (Backshop und Blumengeschäft) auch zukünftig bestehen bleiben. Die Verkaufsfläche des Bestandsmarktes wird durch den Anbau von derzeit 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> steigen.

Das Erfordernis die interne Flächenorganisation des Bestandsmarktes zu verändern, ist bedingt durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf. Verantwortlich für diesen gestiegenen Verkaufsflächenbedarf zeichnen einander bedingende und aufeinander aufbauende

- Innovationen bei Herstellung, Verpackung, Transport und Lagerung (von der Konservendose zur Tiefkühlware; Halfertigprodukte; mehr Singlehaushalte, demografischer Wandel)
- ein breiteres und tieferes Sortiment (zunehmende Artikelvielfalt, mehr Auswahl bei einzelnen Artikeln)
- verändertes Käuferverhalten (vom Wocheneinkauf zum Tageseinkauf, sowie verstärkte Nachfrage nach Fertig- und Halfertigprodukten)
- ein erhöhter Verkehrsflächenanteil durch größere Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen
- Größere Bedien- und Frischebereiche und Weinabteilungen ( Erlebniskauf)
- demografischer Wandel (Regalierung max. 1,60 m anstatt 1,80 m erhöht den Aufenthaltsqualität und die Orientierung).

---

Hinsichtlich der Betriebsgröße für den separaten Getränkemarkt wurde von EDEKA in Feldforschung erarbeitet, dass eine Betriebsgröße von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht nur für den Betreiber günstig ist (hinsichtlich der logistischen Abläufe), sondern auch dem Kunden eine

- übersichtliche Warenpräsentation bietet. Gerade im Hinblick auf die vielen Verpackungseinheiten ( PET, Mehrweg, Einweg, Dose, Six-Pack, 11er-Kasten, 6er-Kasten etc.) und Getränkesorten (Wellness-Getränke, Biermix-Getränke etc.).
- Das Leergut soll dem Kunden so schnell wie möglich abgenommen werden können,
- Max. Stapelhöhe der Kisten (4).

Im Hinblick auf bereits durchgeführte Markterweiterungen in Kassel ist festzuhalten, dass die Kunden die Ausrichtung nach ihren Bedürfnissen honorieren. Durch die Kombination eines zeitgemäßen Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt können Fahrbewegungen, die aus dem täglichen Bedarf resultieren, auf ein Minimum reduziert werden.

Letztlich wird die vorhandene zulässige Verkaufsfläche von derzeit 1.200 m<sup>2</sup> um 200 m<sup>2</sup> für den Anbau am Bestandsmarkt sowie um weitere 700 m<sup>2</sup> für den neuen Getränkemarkt erweitert. Damit steigt die Gesamtverkaufsfläche von EDEKA am Standort auf insgesamt 2.100 m<sup>2</sup>.

Die im Zuge des Getränkemarkt-Neubaus erforderlichen Kfz-Stellplätze werden dem bestehenden Parkplatz angegliedert. Der Kundenparkplatz wird unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung neu gestaltet und steht als übersichtlicher gemeinsamer Parkplatz von Bestands- und Getränkemarkt den Kunden zur Verfügung. Die Einfahrt erfolgt weiterhin über den Wolfsgraben im Osten und die Wolfsangerstraße im Norden des Grundstückes.

Der Getränkemarkt wird als eingeschossiges Gebäude mit südlich angeordneter eingehauster Andienung errichtet. Während das Hauptgebäude des Marktes mit einem Satteldach versehen wird, soll der Gebäudeteil der Andienung mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, und hier insbesondere des benachbarten Geschäfts-/Wohnhauses. Die Lage der Andienung wird durch die Topographie und den erforderlichen Fahrablauf der anliefernden Lkw bestimmt, die Einhausung der Andienung sowie die Gebäudegestaltung (wie Dachform, Eindeckung, Fassadengestaltung) wurden aus Gründen der Einfügung in das Ortsbild an der umgebenden maßgeblichen Bebauung orientiert. Desweiteren sind am Eingangsbereich des Getränkemarktes 15 Fahrradabstellplätze vorgesehen sowie im Bereich des Parkplatzes zwei Standorte für Einkaufswagen.

Für die Errichtung des neuen Getränkemarktes werden der Abbruch des im südwestlichen Geltungsbereich vorhandenen eingeschossigen Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie die Reduzierung des Gehölzbestandes erforderlich. Desweiteren wird die Fällung eines Beuys-Baumes notwendig, der sich zurzeit im Bereich der neu herzustellenden Fahrbahn zur Andienung befindet. Ein diesbezüglich im Juli 2011 gestellter Antrag wurde mit Schreiben vom 06.09.2011 vom Umwelt- und Gartenamt Grünflächen, Untere Denkmal-

schutzbehörde für Gartenkulturdenkmale in Abstimmung mit dem Beirat 7000 Eichen positiv beschieden (vgl. Kap. 8.2).

Durch den Umbau und Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes müssen Laubbäume gefällt werden, die wie auch der oben genannte Beuys-Baum durch Neuanpflanzungen im Parkplatzbereich und entlang der Fuldataalstraße bzw. Eschwegestraße ersetzt werden.

Im Zuge notwendiger Gehölzentnahmen / Baumfällungen sind die Ver- und Gebotstatbestände der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Kassel zu beachten.

Durch den Baukörper des Getränkemarktes wird die Gebäudeflucht der Eschwegestraße aufgenommen und das Quartier zwischen Wolfsangerstraße und Eschwegestraße städtebaulich geschlossen. Hierdurch wird das Areal zum westlich/nordwestlich angrenzenden Wohngebiet (der benachbarte Fitness-Park und die nördlich vorhandene Wohnbebauung samt Außenanlagen) sowohl optisch als auch akustisch abgeschirmt.

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan



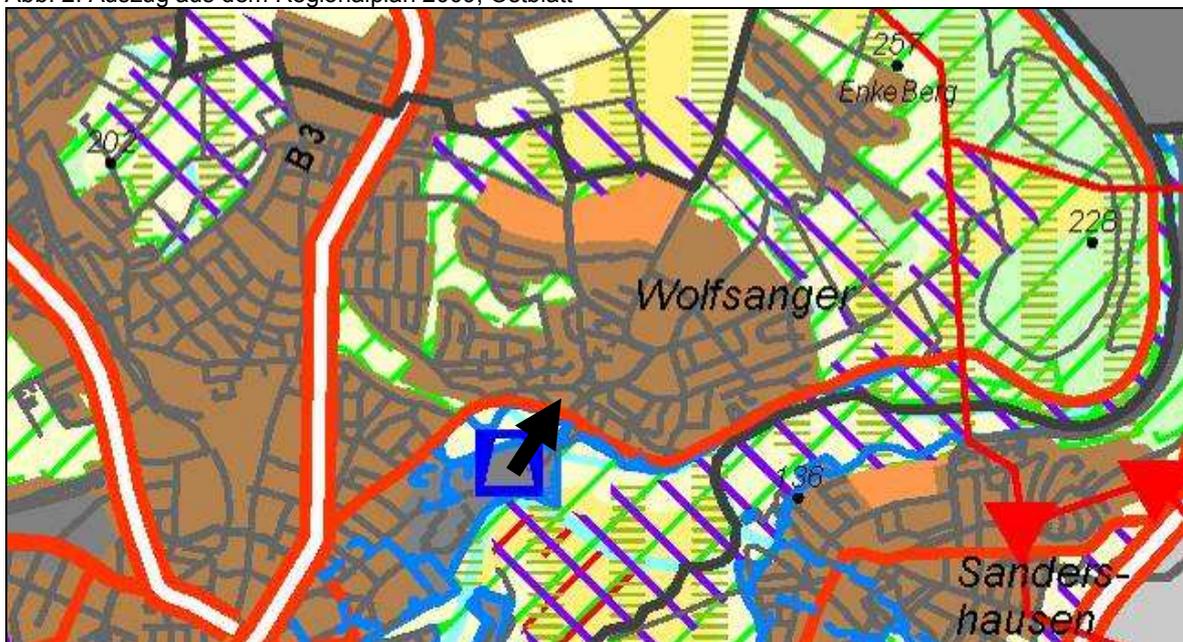
## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/12 "Fuldataalstraße" als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

Außerhalb des Plangebietes, von der Planung unberührt, sind die Flächen südlich der Fulda mit ihren Ufer- und Auenbereichen als "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" verzeichnet.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2009, Ostblatt



Nach den im Regionalplan genannten Zielen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in den Grundversorgungszentren nur zulässig, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung, insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich ungefährdet bleibt und wenn keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich der Ortsteile benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind.

Der im Fokus der Planung stehende EDEKA Getränke- und Lebensmittelmarkt ist für den gesamten Stadtteil Wolfsanger der einzige Versorger, der vor allem durch seine unmittelbare Nähe zum historischen Zentrum sowie auf Grund seiner zentralen Lage im Siedlungsgefüge die geforderte geordnete und verbrauchernahe Versorgung gewährleistet. Die Erweiterung der Verkaufsflächen manifestiert zwar die bereits schon bestehende Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) des Marktes, ist jedoch im Kontext der Einbindung in den Gebäudekomplex Wolfsanger Straße 100 mit seinen weiteren Dienstleis-

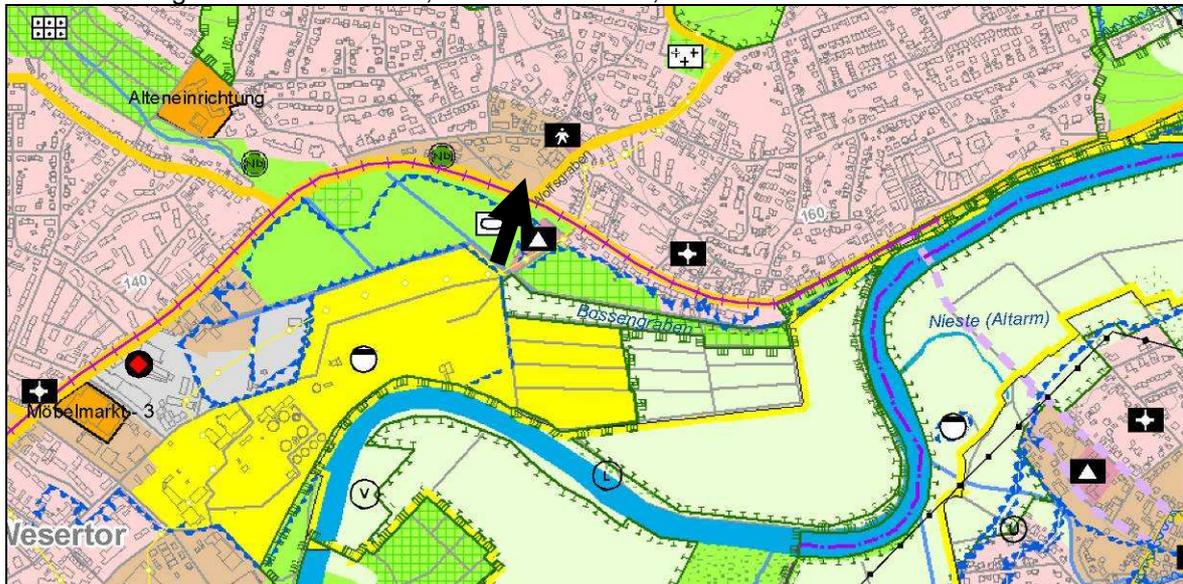
tungsangeboten und unter Berücksichtigung der vor allem qualitativen Angebotssteigerung der Mehrweg- und PET Produktpaletten, die durch den Neubau des Getränkemarktes als Bereicherung der Angebots- und Versorgungsstruktur im Stadtteil und zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungslage zu werten sind, planerisch vertretbar.

## 7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die Flächen des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/12 "Fuldataalstraße" stellt der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) in seiner Plankarte als "Gemischte Baufläche" dar. Damit kann das geplante Sondergebiet nicht aus den Darstellungen des FNP heraus entwickelt angesehen werden. Da aber einerseits das Vorhaben in einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a (2) BauGB entwickelt und der FNP nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes redaktionell angepasst wird und andererseits die Ziele der kommunalen Entwicklungsplanung durch die Regelungen des Bebauungsplanes verfolgt werden, ist dies nachrangig.

Die weitere Umgebung ist im Bereich des Siedlungsgefüges von Wolfsanger als "Wohnbaufläche" gekennzeichnet. Nördlich des Geltungsbereiches ist im Kreuzungsbereich "Wolfsangerstraße" / "Wolfsgarten" eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten eingetragen. Im Süden verläuft die Fuldataalstraße (L 3235) mit der Gleisanlage der Straßenbahnlinie TRAM 6.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



## 7.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007

Im KEP Zentren (Plan) ist der EDEKA-Markt nachrichtlich übernommen. In einer vergleichenden Darstellung der qualitativen Versorgungslagen der Stadt- und Ortsteile im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wird die Versorgungslage für den Stadtteil Wolfsanger als "unterversorgt" dargestellt. Den ca. 6.965 Einwohnerinnen/Einwohner des Stadtteiles stehen 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittel gegenüber,

---

was einen Quotienten von 0,17 m<sup>2</sup> VK Lebensmittel pro Einwohnerin/Einwohner entspricht. Zum Vergleich beträgt der Quotient im benachbarten Stadtteil Wesertor 0,75 m<sup>2</sup> VK / EW.

Im KEP Zentren 2007 wird die Bezeichnung SO-Läden für die Ansiedlung von Discountern und die Kombination von Vollsortimentern und Discountern ausgewiesen, die eine Gesamtverkaufsfläche über 2000 m<sup>2</sup> haben. Darüber hinaus werden als Kriterien, die zur Festsetzung eines Sondergebietes „Läden“ zu beachten sind, genannt:

- Gesamtverkaufsfläche
- Lage des Vorhabens in oder am Rande eines Ortskerns bzw. dezentral
- Bevölkerung/Arbeitsplätze im Nahbereich
- Versorgung im Nahbereich nicht vorhanden, vorhanden jedoch durch Neubau gefährdet, Akzeptanz eines neuen Vorhabens vor Ort (Bevölkerung/Handel).

#### **7.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 134 "Siedlungsgebiet Fasanenhof / Wolfsanger" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen mit der Festlegung "Gewerbe- und Industrieflächen" eingetragen. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den unmittelbaren Planbereich keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

#### **7.5 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 27.07.2011**

Um die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens u.a. auch auf die nördlich benachbarte Wohnbebauung zu ermitteln (Beachtung des Rücksichtnahmegebotes), beauftragte im Mai 2011 die Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH die GSA Limburg GmbH mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Kurzstellungnahme. Dem Lärmgutachten lagen hierbei die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Kap. 6.1) zu Grunde. Auf dieser Grundlage wurde im Zusammenhang mit den ab zuleiteten Verkehrsmengen für den bestehenden und den zu erweiternden Getränkemarkt sowie den damit in Verbindung stehenden Anlieferungsvorgängen die Geräuschimmissionen, im Kontext verschiedener Ausführungsvarianten der Anlieferungsrampe, als Beurteilungspegel für die umliegende Bebauung berechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) *"in allen Fällen eingehalten und unterschritten"* wird und die Beurteilungspegel im Bereich der westlich angrenzenden Privatgrundstücke *"aufgrund der Schirmwirkung des geplanten Marktgebäudes von zurzeit Lr 52/54 dB(A) auf zukünftig Lr 47 dB(A) bzw. Lr 49 dB(A) vermindert"* werden. *"Zusätzliche bauliche oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen (eine Anlieferung zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen) werden nicht erforderlich."*

Nachfolgend wird die gutachterliche Stellungnahme dargelegt:

*"Die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH beabsichtigt, am Standort Am Wolfsanger den dort vorhandenen Neukauf-Markt um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von  $\approx 620 \text{ m}^2$  zu erweitern.*

*Beiden Märkten werden ca. 76 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Das zurzeit vorhandene Stellplatzangebot wird hierzu nur geringfügig erweitert. In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befindet sich im Verlauf der Eschwegestraße/Wolfsanger Straße Wohnbebauung. Für diesen Bereich wird mit Verweis auf die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel die Immissionsempfindlichkeit analog einer Mischbaufläche mit den Immissionsrichtwerten tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) für die Beurteilung herangezogen. Rechtskräftige Bebauungspläne für diesen Bereich liegen nach Mitteilung der Stadt Kassel nicht auf.*

*Auf der Grundlage der abgeleiteten Verkehrsmengen nach der Parkplatzlärmstudie für den bestehenden und den erweiterten Getränkemarkt sowie den damit in Verbindung stehenden Anlieferungsvorgängen wurden die Geräuschimmissionen als Beurteilungspegel für die Tageszeit für die umliegende Bebauung berechnet.*

*Gegenüber der Bestandssituation reduziert sich die Geräuschimmissionsbelastung in Höhe der Bebauung Wolfsanger Straße an den hier unmittelbar in der Nachbarschaft gelegenen Gebäuden Nr. 96 und 98 um -2 bzw. -1 dB(A) je nach Anordnung der Anlieferungszone des Getränkemarktes. Der Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) wird in allen Fällen eingehalten und unterschritten.*

*[ $L_{r, \text{Bestand}}$  56 dB(A),  $L_{r, \text{Planung}}$  55 bzw. 56 dB(A)]*

*In Höhe des zukünftig nächstgelegenen Gebäudes Eschwegestraße wird – nach Niederlegung des dort zurzeit noch stehenden Gebäudes – der Beurteilungspegel aufgrund der Schirmwirkung des geplanten Marktgebäudes von zurzeit  $L_r$  52/54 dB(A) auf zukünftig  $L_r$  47 dB(A) bzw.  $L_r$  49 dB(A) vermindert. Auch hier ist die sichere Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes aus den Betriebsabläufen des Marktes zu prognostizieren. Für die Berechnungen wurden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.*

*Die geplante Marktveränderung wird somit zu einer Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung in Höhe der angrenzenden Bebauung führen. Zusätzliche bauliche oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen (eine Anlieferung zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen) werden nicht erforderlich."*

Tabelle 1: Gesamtbeurteilungspegel  $L_{r, 16h}$  aus Anlieferung und Kundenparkplatz:

Berechnungspositionen	Kundenparkplatz + Anlieferungen im Be- stand $L_{r,i,16h}$	Kundenparkplatz + Anlieferun- gen Lebensmittelmarkt + Ge- tränkemarkt	
		Variante 1	Variante 2
IP 1 Wolfsangerstr. 98	56	55	56
IP 2 Wolfsangerstr. 96	56	55	55
IP 3 a Eschwegestraße	54	48	48
IP 3 b Eschwegestraße	52	49	47

alle Pegelwerte in dB(A)

(Stand der Tabelle in der überarbeiteten Version vom 30.04.2012, GSA Limburg)

Am 27.07.2011 erfolgte zwischen der EDEKA-Zentrale Melsungen und der Stadt Kassel ein ergänzendes Abstimmungsgespräch zum Thema Schallschutz. Hierzu wurde im Besonderen auf die Problematik der Geräuscentwicklung durch den Gebrauch der Einkaufswagen im offenen Gelände hingewiesen. Lt. Stellungnahme des Gutachters wurde zur Berechnung der Geräuscentwicklungen der Fahrgeräusche der Einkaufswagen ein Pflasterbelag mit einer Fugenbreite > 3 mm angenommen. Würden die Fahrwege in Asphalt ausgeführt, so würde dies zu einer geringeren Emissionsleistung für die schalltechnischen Berechnungen führen, so dass die vorgenommenen Bewertungen der Untersuchungsergebnisse weiter bestehen bleiben.

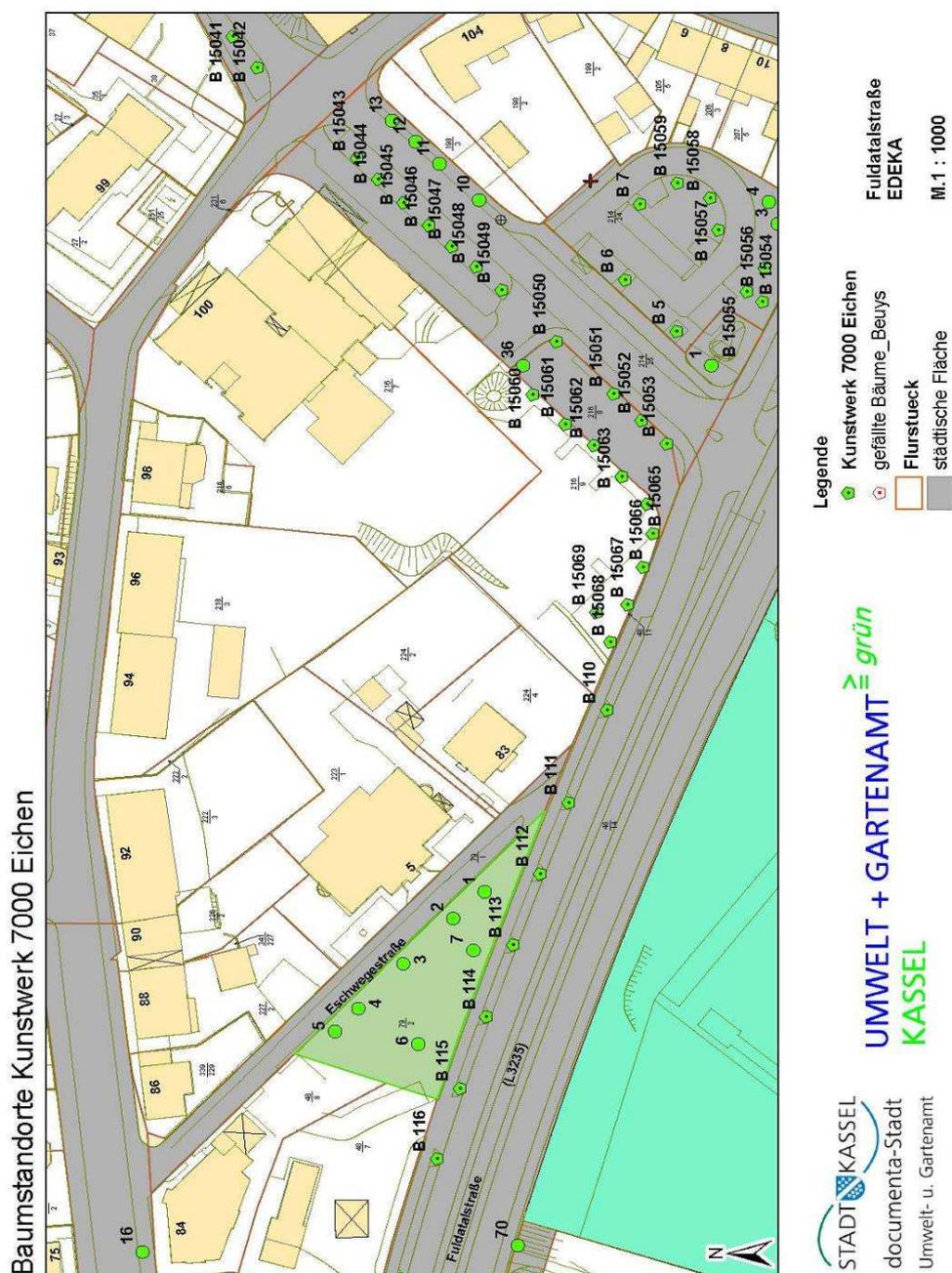
Untersuchungen der HLUG – Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie – haben ergeben, dass durch das Zusammenschieben von Einkaufswagen an den Sammelstellen beurteilungsrelevante Geräuschemissionen auftreten. Auf Grund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für den Gesamtbetrieb sieht der Gutachter jedoch keine Notwendigkeit zur Festlegung für die Anordnung der Sammelstellen auf dem Kundenparkplatz. **Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, die Sammelstellen nicht wohngebäudenah im Bereich der Grundstücksgrenzen, sondern diese im zentralen Bereich des Kundenparkplatzes oder an den Marktgebäuden selbst anzuordnen.**

Nach Auffassung der Stadt Kassel sind für den anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die Auswirkungen des Planungsvorhabens gegenüber dem öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen.

Veränderungen der Geräuschbelastungssituation der umliegenden – nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen – Gebäude können nur nach allgemeinen städtebaulichen Kriterien bewertet werden. Der Gutachter erwartet in erster Einschätzung durch die Markterweiterung **keine signifikante Zunahme des marktgenerierten Verkehrsaufkommens**. Diesbezüglich werden sich auch die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs nicht beurteilungsrelevant verändern.

## 7.6 Kultur- und Gartendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf dem Flurstück 216/9 zehn Bäume, deren Schutzstatus hervorzuheben ist. Es handelt sich hierbei um Stieleichen (*Quercus robur*), die im Gesamtkunstwerk "7.000 Eichen" des verstorbenen Künstlers Joseph Beuys eingebunden sind. Als Teil dieses Kunstwerkes sind sie als Kultur- und Gartendenkmal nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützt. Jeder Eingriff in das Gesamtkunstwerk bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Denkmal-schutzbehörde für Gartenkulturdenkmale und des Beirates 7000 Eichen (siehe Kap. 8.2). Die Stieleichen wurden 1983 gepflanzt und befinden sich auf Privatgrund der Edeka Hand-  
delsgesellschaft.



---

## 7.7 Bombenabwurfgebiet

Lt. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes Land Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt vom 18.08.2011 hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Kampfmittelräumarbeiten sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und zu dokumentieren. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Den Abtransport, ggf. auch die Entschärfung und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel, wird das Land Hessen, Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

## 7.8 Altlasten

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz vom 12.03.2012 sind im Planungsbereich und dessen näherer Umgebung (ca. 100 m) weder Alttablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

---

## 8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### 8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie in Kap. 5 und 5.1 aufgezeigt, stellt der größte Bereich des Geltungsbereichs eine verdichtete Fläche aus Betonpflastersteinen (Stellplatz - und Umfahrung) dar und ist somit nicht voll versiegelt. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird ein kleiner Vorbau am Bestandsmarkt und ein Getränkemarkt neu errichtet, ein Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden abgerissen sowie der vorhandene Parkplatz umorganisiert und durch weitere erforderliche Stellplätze ergänzt. Die vorhandenen Grün- und Abstandsflächen werden umstrukturiert und neu angelegt sowie Laubbäume / -gehölze gefällt und Neuanpflanzungen vorgenommen.

Bei Realisierung der südlichen Andienung und der erforderlichen Zufahrt muss ein hier vorhandener Beuys-Baum gefällt und durch Neuanpflanzungen entlang der Fuldatastraße ersetzt werden. Ein diesbezüglich am 27.07.2011 gestellter Antrag wurde mit Schreiben vom 06.09.2011 vom Umwelt- und Gartenamt Grünflächen, Untere Denkmalschutzbehörde für Gartenkulturdenkmale in Abstimmung mit dem Beirat 7000 Eichen positiv beschieden. Zum einen soll der zu fällende Baum der Stadt Kassel für ein neues Kunstwerk für die nächste documenta zur Verfügung gestellt werden und zum anderen sind für den gefällten Baum vier Ersatzbäume mit den dazugehörigen Beuys-Stelen auf dem Edeka-Grundstück nachzupflanzen. Desweiteren erwartet das Umwelt- und Gartenamt, dass die Stelen an weiteren Beuys-Bäumen auf dem Edeka-Grundstück wiederhergestellt werden, damit das Gesamtkunstwerk wieder erkennbar ist. Diese Auflagen wird Edeka erfüllen.

Durch die geplanten Maßnahmen sind vorwiegend die Schutzgüter Boden/Wasser betroffen, da bisher offener Boden und Versickerungsflächen überbaut werden.

Gegenüber der Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora, Fauna durch die Inanspruchnahme von wenigen Laub-/Obstgehölzen und Rasenflächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Neubauten ist nicht gegeben. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch den geplanten Getränkemarkt an der Eschwegestraße ein städtebaulich positiver Abschluss sowie durch dessen Positionierung ein Lärm- und Sichtschutz für das benachbarte Wohngebiet mit seinen rückwärtigen privaten Nutzgärten entsteht.

Bei Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **8.3 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet "Läden" festgesetzt und entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen und Bestandssicherungen in zwei Teilgebiete untergliedert.

Demnach wird ein Teilgebiet 1 (SO<sub>1</sub><sub>Läden</sub>) zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen, zuzüglich einer kleinen Erweiterungsmöglichkeit, ausgewiesen. Im Sondergebiet 1 Läden wird somit ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> (bisher genehmigte VK 1.200 m<sup>2</sup>) zugelassen sowie gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe mit einer bisher bereits genehmigten Verkaufsfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> gesichert. Die zusätzliche Zulässigkeit von kundenorientierten nicht störenden Handwerksbetrieben sichert planungsrechtlich den Bestand der vorhandenen Unternehmen am Standort. Zusätzlich werden entsprechen des Edeka-Konzeptes aus dem Jahre 1989 (Nahversorgung-Dienstleistung-Wohnen) in den oberen Geschossen Wohnungen zugelassen.

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO<sub>2</sub><sub>Läden</sub>) wird der Neubau des EDEKA - Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zugelassen.

Durch die vorgenannten Festsetzungen werden die im Planbereich bisher genehmigten Verkaufsflächen von 1.500 m<sup>2</sup> auf insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> erweitert.

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den Teilgebieten ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. Durch die zulässige Überschreitung der GRZ werden die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gesichert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an den Gebäudebestand sowie an die Topographie.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche/-zahl wurde verzichtet, da die Vorgabe der GRZ und der Gebäudehöhen hinsichtlich der Gebäudekubatur ausreichend ist.

### 9.2 Bauweise, Baugrenze

#### Offene Bauweise

Für das SO<sub>1</sub><sub>Läden</sub> und SO<sub>2</sub><sub>Läden</sub> wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Festsetzung der offenen Bauweise waren die Gebäudelängen des bestehenden Lebensmittelvollversorgers sowie des geplanten Getränkemarktes (beide < 50 m) maßgeblich.

Mit der Festsetzung zur offenen Bauweise können in Verbindung mit der zeichnerischen Vorgabe der an den Gebäuden orientierten Baufenster die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen gebracht werden.

## **Baugrenze**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes wurde die Baugrenze nicht als flächenhafte Ausweisung vorgesehen, sondern gebäudebezogen als Baufenster festgesetzt. Damit wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert und die geplanten Neubauten städtebaulich in den Bestand eingefügt.

## **Überschreitung der Baugrenze**

Die im SO1<sub>Läden</sub> zulässige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze ist notwendig, da das Bestandsgebäude in den oberen Geschossen auf den öffentlichen Gehweg der Straße Wolfsgraben auskragt.

## **9.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die nördliche Zufahrt an der Wolfsangerstraße und die östliche Zufahrt am Wolfsgraben. Die untergeordnete Anbindung an die Wolfsangerstraße im Norden bleibt insbesondere aus Gründen der Fahrabläufe der anliefernden Lkw bestehen. Die inneren Erschließungsflächen, Umfahrungen und Stellplätze des Sondergebietes sind private Flächen.

### Stellplätze und Abstellplätze

Im Jahr 1989 wurde der EDEKA-Markt in Wolfsanger errichtet und im Jahr 2001 erweitert. Für diese Baumaßnahmen waren nach der damals gültigen Stellplatzsatzung insgesamt 66 Stellplätze herzustellen, die gemäß Bauschein nachgewiesen wurden.

Lt. Stellungnahme der Bauaufsicht vom 20.03.2012 wurde folgender Hinweis zur Anzahl der notwendigen Stellplätze im konkreten Fall gegeben:

" letzte Stellplatzforderung aus Bauschein im Bestand:

AZ 1992-2871, Nebenbestimmung Nr. 17: 65 Stellplätze erforderlich.

Stellplatznachweis Bestand:

68 Stellplätze Freifläche (AZ 2001-0056)

3 Stellplätze abgelöst(AZ 1992-2871)".

Die nun vorliegende Planung sieht eine erneute Erweiterung des EDEKA-Bestandsmarktes um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sowie den Neubau eines Getränkemarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> vor. Für diese Baumaßnahmen ist die aktuelle Stellplatzsatzung, in ihrer Fassung vom 01.03.2004, in Ansatz zu bringen. In der Stadt Kassel werden Märkte grundsätzlich unter der Ziff. 3.2 "Verkaufsstätten - Läden ab 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnettofläche" der Anlage zur Stellplatzsatzung eingestuft, wonach je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Damit sind im Sondergebiet bei der maximal zusätzlich zulässigen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> insgesamt 18 weitere Stellplätze nachzuweisen. Steht entsprechend § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden Bedarfs, so kann die Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Demgemäß werden innerhalb des Sondergebietes entsprechend der Vorhabenplanung die Flächen für Stellplätze zeichnerisch dargestellt und insgesamt 76 Stellplätzen, wovon drei behindertengerecht herzustellen

sind, festgesetzt. Desweiteren ist beabsichtigt entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung 15 Fahrradabstellplätze am Eingang des Getränkemarktes vorzusehen. Diese werden textlich festgesetzt, da eine Verortung im Plan zum gegenwärtigen Planungsstand nicht zweckmäßig ist. Damit sind für den Geltungsbereich die Anforderungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzungen als erfüllt zu betrachten.

Da grünordnerische Vorgaben innerhalb von Stellplatzsatzungen keine Rechtswirksamkeit erwirken, werden zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Herstellung von Grünflächen sowie die Anpflanzung von 16 Laubbäumen festgesetzt, wobei vorhandene Grünflächen und Laubbäume anrechenbar sind.

#### **9.4 Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern**

Durch die Festsetzung vorhandener und neu zu pflanzender Laubgehölze werden die vorhandenen Gehölze gesichert sowie im Zuge der Herstellung neuer Stellplätze Neuanpflanzungen vorgegeben. Neben der Strukturierung der Flächen wird durch diese Festsetzung eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

#### **9.5 Örtliche Bauvorschriften**

##### **Dachgestaltung**

Die Vorgabe einer Dachform mit entsprechender Dachneigung wird aus Gründen der Einfügung in die Umgebung nur für den Neubau des Getränkemarktes vorgegeben. Hier wird entsprechend der im Nahbereich vorhandenen Dachformen ein als Ziegeldach ausgeführtes Satteldach mit einer Dachneigung von max. 38° für den Hauptgebäudeteil zugelassen. Der Gebäudeteil der Anlieferung wird unter Berücksichtigung des Nachbargebäudes als Flachdach ausgeführt.

##### **Fassadengestaltung**

Durch die Vorgaben zur Fassadengestaltung soll eine zurückhaltende optische Erscheinung des Getränkemarktes und damit Einfügung in die Örtlichkeit erzielt werden.

##### **Stellplätze**

Insgesamt sind im Sondergebiet 76 ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Die Gestaltung und Größe aller Stellplätze sind nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel auszurichten.

##### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Entsprechend der Nutzungsanforderungen werden die Oberflächenbefestigungen der Zufahrten und Umfahrten vorgegeben.

Desweiteren wird aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches mind. 740 m<sup>2</sup> Grünflächen herzustellen sind.

#### **9.6 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

---

---

## 10 ÖPNV

In der Fuldatalstraße (L 3235) befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich die NVV-Haltestelle "Fuldatschule" die von den Buslinien 26 und 27 sowie von der Straßenbahnlinie 6 bedient wird.

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Lt. Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) vom 12.03.2012 wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert. Die Auslastung der Kanäle wird derzeit noch geprüft. Anschlussmöglichkeiten bestehen zur Wolfsangerstraße, im Wolfsgraben und in der Fuldatalstraße. Nach Süden ist kein Schmutzwasseranschluss möglich. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegen in der Fuldatalstraße nur Regenwasserkanäle.

Dem KEB liegen von Bereich des Plangebietes keine Unterlagen über vorhandene Hausanschlusskanäle vor. Sofern bestehende Leitungen 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.

Lt. Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 16.03.2012 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollten Neuverlegungen oder Veränderungen an diesen Anlagen erforderlich werden, ist dies kostenpflichtig und vom Verursacher zu tragen. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist von Seiten der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht geplant.

## 12 Brandschutz

Lt. Stellungnahme des Amtes für vorbeugenden Brand- und Umweltschutz vom 10.04.2012 ist aus brandschutztechnischen Gründen bei Gebäuden mit Brüstungshöhen von über 8 m über dem Gelände sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt). Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m 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 Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.

Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Darüber hinaus ist sicher zu stellen, dass im Abstand von nicht mehr als 100 m eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten gegeben ist. Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und von Bewuchs frei zu halten.

### 13 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Besitz des Vorhabenträgers; eine Neuordnung der Flurstücke wird durchgeführt.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 7.439 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand	Planung
überbaute Fläche/Gebäude	2.019 m <sup>2</sup>	2.785 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche/Umfahrungen	2.205 m <sup>2</sup>	2.884 m <sup>2</sup>
Pflasterflächen /Stellplätze	757 m <sup>2</sup>	846 m <sup>2</sup>
Pflasterfläche / Zuwegung Wohnhaus	143 m <sup>2</sup>	-
Grünflächen /Pflanzstreifen	993 m <sup>2</sup>	924 m <sup>2</sup>
Garten mit Laub-/Obstgehölzen	1.322 m <sup>2</sup>	-
Nadel-/Obst-/Laubbäume (inkl. Beuys-Bäume)	34 Stck.	27 Stck.
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.439 m<sup>2</sup></b>	<b>7.439 m<sup>2</sup></b>

### 14 KOSTEN DER MASSNAHMEN

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden der Stadt Kassel keine Kosten entstehen.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 30.05.2012

Aufstellung:

**Stadt Kassel**  
**Stadtplanung, Bauaufsicht**  
**und Denkmalschutz**

Kassel, den 30.05.2012

gez. Sonja Rühling  
(Sonja Rühling)

gez. Martin Eger  
(Martin Eger)

gez. Spangenberg  
(Spangenberg)