

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldataalstraße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die an die Fuldataalstraße unmittelbar angrenzenden Flächen zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße haben die Betreiber zweier Einzelhandelsbetriebe (Rewe und Lidl) unter Ausnutzung von Synergieeffekten einen städtebaulichen Entwurf vorgelegt, der neben den erdgeschossigen Ladenflächen jeweils darüber angeordnete – das Quartier stärkende – Nutzungsergänzungen (vor allem Wohnen und soziale Einrichtungen) vorsieht. Im Innenbereich soll eine gemeinsam nutzbare Stellplatzanlage hergestellt werden.

Die Vorhabenträger beabsichtigen, die bauliche Umsetzung zeitnah auf den Weg zu bringen. Weil der vorgelegte Entwurf neben der geplanten Nutzungsmischung auch in städtebaulicher Hinsicht mit den Vorgaben des noch abschließend fertig zu stellenden Entwicklungskonzeptes Wesertor korrespondiert, soll die entsprechende planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Der ca. 16.300 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldataalstraße“ liegt vollständig in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VI/32 für das Gebiet zwischen Fuldataalstraße, Wilhelm-Speck-Straße, Gartenstraße und Schirmerstraße (rechtskräftig seit 13.05.1977).

Er umfasst folgende Flurstücke aus Fl. 18 der Gemarkung Kassel: 41/9, 41/15, 41/16, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24.

3. Planungsrecht und Planungshistorie

Im Jahr 1994 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VI/32 „Fuldataalstraße 1. Änderung“ für das Gebiet zwischen Ostring, Fuldataalstraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße gefasst. Zielsetzung dieses Änderungsbebauungsplans war es, den seinerzeit nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 im Gewerbegebiet genehmigten großflächigen Möbelmarkt planungsrechtlich gemäß den Zielen des kommunalen Entwicklungsplan Zentren durch Festsetzung eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ und Beschränkung auf das genehmigte Sortiment auf Grundlage der BauNVO 1990 zu sichern. Der übrige Teil des Baublocks sollte als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese planungsrechtliche Sicherung wurde durch Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte nach der Bürgerbeteiligung in 2003 nicht weitergeführt werden, weil erhebliche Nutzungsänderungen im Block dazu führten, dass die planerischen Zielsetzungen nicht mehr eingehalten werden konnten.

Auf der Grundlage der sich hieran anschließenden Bearbeitung der Rahmenplanung zum Stadtteil Wesertor wurde für den Bereich eine Stärkung der Wohnbebauung und des Kleingewerbes angestrebt.

Die Planungen wurden dann einige Jahre später wieder aufgenommen, weil sich im Plangebiet und im näheren Umfeld durch konkrete Anfragen insbesondere für Wohnungsneubauprojekte ein deutliches Interesse zeigte, neben dem untergenutzten Standort des Möbelmarktes weitere unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke zu entwickeln. Auch eine Einzelhandelsentwicklung kündigte sich an.

Um die verschiedenen damit im Zusammenhang stehenden planungsrechtlichen Aspekte im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/33 „Fuldatalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ am 14.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Im Aufstellungsbeschluss wurde als Ziel formuliert, den gegenwärtig als Gewerbegebiet festgesetzten Block zwischen Ostring, Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße möglichst im Ganzen als Mischgebiet zu entwickeln, um sowohl eine städtebauliche Verbesserung durch nachgefragte Wohnnutzung zu ermöglichen als auch den zur Versorgung des Stadtteils notwendigen Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und nicht störendem Gewerbe Raum zu bieten.

Zur Sicherung der Planung bzw. zur Abwehr nicht mit den Planungsabsichten im Einklang stehender Vorhaben wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB beschlossen.

4. Aktuelle Planung

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Realisierung einer mehrgeschossigen Bebauung entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen vor und definiert insbesondere über die Ausbildung der Ecksituationen an den Kreuzungen ‚Fuldatalstraße/ Wilhelm-Speck-Straße‘ einerseits und ‚Fuldatalstraße/ Ostring‘ andererseits die stadträumliche Situation. Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe orientiert sich eher zur Wilhelm-Speck-Straße, der Discounter Lidl verbleibt am heutigen Standort Ostring, soll aber erweitert werden.

In den drei Obergeschossen über dem Rewe-Markt soll neben einer Kindertagesstätte überwiegend Wohnnutzung (u.a. auch betreutes Wohnen) etabliert werden. Vorgesehen ist eine größere Tiefgarage.

Auch mit der Überbauung des Lidl-Marktes werden Wohnungen in verschiedener Größe entstehen. Zusätzlich sollen zwei größere ebenfalls viergeschossige Baukörper die Raumkante am Ostring vervollständigen, die neben Wohnnutzung in den Obergeschossen auch gewerbliche oder gastronomische Einheiten in der Erdgeschosszone an der Fuldatalstraße aufnehmen können.

Der Innenbereich soll als gemeinsam zu nutzende baumbestandene Parkplatzfläche hergestellt werden.

Wegen der resultierenden Verkaufsfläche entspricht das Vorhaben insgesamt nicht dem definierten Gebietscharakter, der Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zugrunde liegt.

5. Planverfahren

Unverändert gilt, dass die beabsichtigte Entwicklung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. VI/32 von 1977 nicht genehmigungsfähig wäre.

Die festgesetzte Nutzung würde dem vorliegenden Konzept entgegenstehen, welches im Kern zwei größere Einzelhandelsflächen (Lebensmittelvollsortimenter und Discounter) mit jeweils darüber angeordneten – das Quartier stärkende – Nutzungsergänzungen vorsieht. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan soll daher mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldataalstraße“ in seinem Geltungsbereich überschrieben werden. Auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/33 „Fuldataalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ mit einem deutlich größeren Geltungsbereich soll aufgehoben werden. Hierzu wird ein gesondertes Verfahren durchgeführt.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldataalstraße“ soll auch ein Aufstellungsbeschluss für die sich vor allem in nordöstlicher Richtung anschließenden Flächen herbeigeführt werden, um auch für diesen Bereich eine Anpassung der planerischen Zielsetzung abzusichern (B-Plan Nr. VI/35 „Fuldataalstraße Ostring/ Gartenstraße“).

Mit einer Trennung der beiden Verfahren kann auch der unterschiedlichen zeitlichen Dimension im Hinblick auf die Umsetzung Rechnung getragen werden – hoher Konkretisierungsgrad bei den beiden Einzelhandelsvorhaben und hoher Klärungsbedarf bei den Flächen östlich der Wilhelm-Speck-Straße.

Beide Bebauungspläne – Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldataalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldataalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ – sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen. Insbesondere sind die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange).

Im ‚Normalverfahren‘ werden auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich.

6. Kosten

Die beiden Grundstückseigentümer und Betreiber der Einzelhandelsunternehmen haben erklärt, auch die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Im Hinblick auf die Umsetzung soll zwischen der Stadt Kassel und den beiden Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in den neben der Übernahme der Kosten (Planung und Umsetzung) auch Regelungen zum Realisierungszeitraum und zur Umsetzung der Planung (Grundstücksneuordnung, Gebäude und Freianlagen, Bepflanzung sowie Anschlüsse an die städtischen Flächen der umliegenden Straßen) aufzunehmen sind.

gez.
i. V.
Büsscher

Kassel, 10. April 2019