

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr.V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ (Offenlegungsbeschluss)**

### **E r l ä u t e r u n g**

#### **Anlass und Konzept**

Ziel und Zweck der Planung ist es nach der Aufgabe der Nutzung als Straßenbahn-depot die Voraussetzungen für eine sinnvolle und adäquate Nutzung des ca. 1,6 ha großen Geländes zwischen Holländische Straße / Niedervellmarer Straße und Bunsenstraße zu schaffen. Die zentrale Halle des ehemaligen Straßenbahndepots war als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes ist aber ein Abbruch vorgesehen. Die Abbruchgenehmigung wurde im November 2007 erteilt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt und kleineren Einzelhandelsunternehmen (z.B. Bekleidung und Drogerie) mit insgesamt bis zu 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie von ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistung etc.) und ca. 240 oberirdischen Stellplätzen ermöglicht werden. Ein Teil des Gesamtprojektes, der Lebensmittelmarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lidl), wurde bereits auf der zur Bunsenstraße gelegenen Teilfläche realisiert. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Umsetzung der übrigen Maßnahmen ermöglichen und die Erweiterung des Lidl-Marktes auf ca. 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bauleitplanerisch absichern. Ziel des Gesamtprojektes ist es, den verkehrsgünstigen Standort zwischen Holländischer und Bunsenstraße zu entwickeln, die Durchlässigkeit des Grundstücks zu erreichen und das Nahversorgungsangebot in der nördlichen Nordstadt zu verbessern.

Der Bebauungsplan weist den östlichen Teil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) Einzelhandel und den westlichen Teil als Mischgebiet (MI) aus. Daneben umfasst der Bebauungsplan jeweils Teile der Bunsenstraße und der Holländischen Straße als öffentliche Verkehrsflächen.

Die Entwicklung des Standortes ist mit dem Zweckverband Raum Kassel vorabgestimmt und es wird von dort bestätigt, dass das Vorhaben aus den Zielen des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren ableitbar ist.

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Kassel über die Grundstücksnutzung und die Größe der Verkaufsflächen hat sich der Grundstückseigentümer auch zur Einhaltung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verpflichtet.

## Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird unter anderem von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen und Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Raum Kassel wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Von der Planung berührte Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum April 2008 bis einschließlich 02.05.2008 gemäß § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es sind Anregungen eingegangen, über deren Behandlung im Beschluss zur öffentlichen Auslegung entschieden werden soll.

Vor Einleitung des Planverfahren nach §13 a BauGB war dessen Anwendbarkeit zu prüfen. Ein solches Verfahren ist nur zulässig, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen. Es ist deshalb im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG die UVP-Pflichtigkeit der Planung geprüft worden mit folgendem Ergebnis:

„Die geplanten Vorhaben integrieren sich baulich und funktional in eine sehr ähnliche umgebende Struktur. Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Gebietes zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße bzw. Ahnagrünzug wird sich verbessern. Da im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Regelungen zum Schutz vorhandener Wohnnutzungen vor schädlichem Lärm getroffen werden, gehen von den vorgesehenen Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf andere innerhalb oder im Umfeld des Gebiets vorhandene Nutzungen aus. Gemäß dem Prüfkatalog hat die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll nun öffentlich ausgelegt werden.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 21.08.2008