

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/33 ‚Fuldatalstraße / Wilhelm-Speck-Straße‘ (Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck**

Für die an die Fuldatalstraße 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.

Die Planungen für die verbleibenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereiches sind nun daraufhin anzupassen. Im Zusammenhang mit der Einbeziehung von Flächen östlich des Geltungsbereiches des aufzuhebenden Bebauungsplanes, die sich in städtischem Eigentum befinden, ergeben sich hieraus neue Möglichkeiten für eine Neuordnung im Hinblick auf die Durchwegung des Gebietes. Weitere Einzelhandelsflächen sind nicht vorgesehen. Die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes, ergänzt um soziale Einrichtungen, im unmittelbaren Nahbereich verändert auch die Schwerpunktsetzung für die übrigen Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplanes Nr. VI/33. Es wird davon ausgegangen, dass der Standort durch die zuvor beschriebene Entwicklung insgesamt deutlich an Attraktivität gewinnt. Dem soll mit einem deutlich gestärkten Anteil an Wohnnutzung innerhalb eines weiterhin gemischt genutzten Gebietes Rechnung getragen werden.

Weil der in 2015 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/33 die weitgehend homogene Nutzungsentwicklung innerhalb seines Geltungsbereiches vorsah, soll nun mit einer Aufteilung in zwei Verfahren der Bildung von verschiedenen Nutzungsschwerpunkten – insbesondere Berücksichtigung großflächiger Einzelhandel auf der einen Seite und ein gemischt genutztes Quartier mit einem deutlichen Schwerpunkt auf der Wohnnutzung auf der anderen Seite – Rechnung getragen und damit jeweils die entsprechende differenzierte planungs-rechtliche Grundlage geschaffen werden. Dies berücksichtigt auch die unterschiedlichen zeitlichen Horizonte im Hinblick auf die Umsetzung.

Parallel zur Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/33 „Fuldatalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ soll die Einleitung für die beiden anderen Verfahren beschlossen werden:

- Bebauungsplan Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatalstraße“
- Bebauungsplan Nr. VI/35 „Fuldatalstraße Ostring/ Gartenstraße“

## **2. Planungsrecht und Planungshistorie**

Im Jahr 1994 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VI/32 „Fuldatalstraße 1. Änderung“ für das Gebiet zwischen Ostring, Fuldatalstraße, 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 Wohnungsnebauprojekte 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.

## **3. Kosten**

Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sind außer den Verwaltungskosten keine weiteren Ausgaben verbunden.

gez.  
i. V.  
Büsscher

Kassel, 10. April 2019