

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/3 „Holländische Straße / Niedervellmarer Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Ordnung in dem bisher unbeplanten Bau-
gebiet zwischen Holländischer Straße und Niedervellmarer Straße herzustellen und unter-
schiedliche Nutzungsanforderungen stadtteilverträglich zu steuern.

Im Bereich des Grundstücks des ehemaligen Gasthauses „Zur Spitze“, an der Einmündung der
Niedervellmarer Straße in die Holländische Straße, bestehen Erweiterungsabsichten der Mo-
schee, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bisher nicht zulassungsfähig waren.

Der großflächige ehemalige Baumarkt an der Holländischen Straße, heute durch den Fach-
markt „Tedox“ genutzt, wurde auf Grundlage einer früheren Baunutzungsverordnung in dem
Gewerbegebiet genehmigt. Er genießt Bestandsschutz. Die Fläche soll aber in aktuelles Pla-
nungsrecht eingebunden werden.

Auf einem benachbarten großen Grundstück mit Anschluss an die Holländische Straße be-
steht eine problematische Änderungsabsicht von Gewerbe in Richtung großflächigen Le-
bensmitteleinzelhandel mit über 2300 qm Verkaufsfläche.

Diese beabsichtigte Nutzungsänderung ist mit dem Einzelhandelskonzept des am 10. Februar
2016 von der Verbandsversammlung beschlossenen Kommunalen Entwicklungsplans (KEP)
Zentren 2015, das großflächigen Einzelhandel über 800 qm Verkaufsfläche mit nahversor-
gungsrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässt, nicht ver-
einbar. In dezentralen Lagen, und um eine solche handelt es sich hier, dürfen von den Ver-
bandsmitgliedern weder großflächige noch nicht großflächige Nahversorger zugelassen wer-
den.

In der Nähe befinden sich bereits etablierte Nahversorgungslagen an der Holländischen Stra-
ße, im Bereich des ehemaligen KVG-Depots zwischen Niedervellmarer- und Bunsenstraße
sowie an der Schenkebieber-Strasse/Holländische Straße. Die Strategie der Lebensmittelfilialis-
ten, durch Besetzung jeglicher, potenziell geeigneter Flächen Lagevorteile zu erlangen, kann
durch Umsatzumverteilung zur Verdrängung vorhandener Läden führen und bestehende
funktionierende Versorgungslagen gefährden. Mit Geschäftsaufgaben gehen häufig Leer-
stände einher, die zu einer Abwertung von Gebäuden und Grundstücken führen.

Solche Tendenzen würden den städtebaulichen Entwicklungszielen einer Aufwertung der
nördlichen Nordstadt durch Neuordnung und Stärkung gemischter Nutzungen wie soziale
Einrichtungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen entgegenstehen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans, der die Grundstücke mit Entwicklungsbedarf in seinen Geltungsbereich einbezieht, soll die städtebauliche Ordnung in dem heterogenen Baugebiet hergestellt und unterschiedliche Nutzungsanforderungen stadtteilverträglich im Sinne der Innenentwicklung gesteuert werden.

gez.
Mohr

Kassel, 13. April 2016