

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: 02.03.2015

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung**Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung (Offenlage) gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

	Beteiligte	Anregung	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
A Ämter						
-	Zukunftsbüro - 102 -			X	-	-
1	Liegenschaftsamt - 23 -	X			12.02.2015	3
2	Feuerwehr - 37 -	X			20.01.2015	4
3	Jugendamt - 51 -		X		06.02.2015	5
-	Bauaufsicht - 632 -			X	-	-
4	Denkmalschutz - 633 -		X		21.01.2015	5
5	Landschaftsplanung - 634 -	X			07.01.2015	5
6	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 6621 -	X			22.01.2015	6
7	Umwelt- und Gartenamt - 67 -		X		28.01.2015	8
8	Die Stadtreiniger Kassel - 70 -		X		05.01.2015	8
9	KASSELWASSER - 71 -	X			10.02.2015	8
10	Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH		X		07.01.2015	9
11	Frauenbüro - VF -		X		23.12.2014	9
B Träger öffentlicher Belange						
12	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement		X		28.01.2015	10
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	X			09.01.2015	11
14	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG		X		13.01.2015	11

	Beteiligte	Anregung	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
15	Kasseler Verkehrsgesellschaft AG		X		07.01.2014	11
16	Städtische Werke Netz + Service GmbH Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	X		X	12.01.2015	11
17	Regierungspräsidium Kassel Dezernat 21/ZL	X			-	-
18	Zweckverband Raum Kassel	X			02.02.2015	12
19	Umwelt- und Gartenamt - 67 -- UNB/UWB Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. BUND Hessen e.V./BUND Kreisgeschäftsstelle Kassel	X			04.02.2015	14
		X		X	02.02.2015	14
				X	-	-
				X	-	-
C	Private Stellungnahmen					
20	Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG	X			26.01.2015	16

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 05. Januar bis einschließlich 06. Februar 2015 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Es wurde eine private Stellungnahme eingereicht.

24 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Dezember 2014 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angesprochenen 24 Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 19 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Nachfolgend werden alle vorliegenden Stellungnahmen mit Abwägungsempfehlung dargestellt.

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Ämter</p> <p>1 Liegenschaftsamt -23-</p>	<p>Schreiben vom 12. Februar 2015</p> <p>In dem vorgenannten Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Damit diese auch grundbuchlich gesichert werden können, sind privatrechtliche Regelungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern erforderlich. Am zweckmäßigsten ist es, den Vorträger Harald Eisenkolb im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die dingliche Sicherung dieser Rechte für die Stadt Kassel kostenfrei zu veranlassen.</p> <p>Nach unseren Recherchen ist der Vorträger nicht der Eigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Daher wird dieser nicht zustimmen, entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu treffen.</p> <p>Um das Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zu Gunsten der Allgemeinheit dennoch dinglich zu sichern, wird -23- nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Verhandlungen mit dem jeweiligen Eigentümer aufnehmen.</p> <p>Für die dingliche Sicherung der weiteren festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen sich die Anlieger in eigener Zuständigkeit bemühen.</p> <p>Hinweis: Erläuterungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden unter Ziffer 7.4 der Begründung und unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen getroffen. Die Angaben in den vorgenannten Fundstellen sind jedoch widersprüchlich. Unseres Erachtens müsste es in beiden Fällen „... nördlich und westlich angrenzenden Anlieger ...“ heißen.</p>	<p>Die Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte für die Allgemeinheit sind bereits Inhalt des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/46 A und wurden in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist der Vorträger aktuell nicht Eigentümer dieser Flächen.</p> <p>Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen den Anliegern wurde privatrechtlich mittels Vertrag geregelt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden die Begriffe westlich und östlich verwechselt, daher ist die Festsetzung klarzustellen: Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. V/46 A und den Erläuterungen in der Begründung, ist die Fläche „mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und westlich angrenzenden Anlieger (...) zu belasten.“</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird richtig gestellt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
2	Feuerwehr - 37 -	<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Schreiben vom 20. Januar 2015</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrtreileiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt). 2. 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 Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. 3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahrstraßen und Aufstellflächen von Bewuchs frei zu halten. 5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. 6. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten. 	

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
3 Jugendamt - 51 -	<p>7. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.</p> <p>Schreiben vom 06. Februar 2015</p> <p>Aus Sicht des Jugendamtes spricht nichts gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Die Informationen und Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4 Denkmalschutz - 633 -	<p>Schreiben vom 21. Januar 2015</p> <p>Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Hinweis Umgebung: Das Objekt Holländische Straße 212 in Kassel ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs 1 HDSchG in der Fassung vom 5. September 1986.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
5 Landschaftsplanung - 634 -	<p>Schreiben vom 07. Januar 2015</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Landschaftsplanung bestehen gegen die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/46A keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Festsetzung (5.4) zur Dachbegrünung wird – insbesondere aufgrund der Lage im Überwärmungsgebiet 1 (vgl. Klimafunktionskarte Zweckverband Kassel sowie Begründung S. 13) – begrüßt. Die Wirkung einer Gebäudebegrünung könnte durch die zusätzliche Festsetzung von Fassadenbegrünung, zumindest für Teilflächen, verstärkt werden.</p> <p>Die Festsetzung 5.3 sieht begrünte Vegetationsflächen in einer Größe von 4 m² für Baumstandorte vor. Die DIN 18916 (Vegetationstechnik im</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme wird eine textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung eingefügt:</p> <p>„Fensterlose Fassaden sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.“</p> <p>Die Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 werden entsprechend der Stellungnahme von -634- und -67- wie folgt angepasst:</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) empfiehlt eine Fläche von 6 m² als Standard sowie einen Durchwurzelungsraum vom 12 m³. Die Festsetzung 5.3 sollte dahingehend angepasst werden, um eine nachhaltige, dauerhafte Entwicklung der zu pflanzenden Baumexemplare zu gewährleisten.</p>	<p>„Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche und einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden.“</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 werden angepasst, eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung eingefügt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.</p>
<p>6 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -</p>	<p>Schreiben vom 22. Januar 2015</p> <p>Nachfolgend nehmen wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf Stellung mit der bitte um Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planung sieht für den Verbrauchermarkt (Aldi) sowohl eine Zu-/Ausfahrt über die Niedervellmarer Straße als auch über die Tankstelle an der Holländischen Straße unmittelbar neben der Zu-/Ausfahrt für den Lidl-Markt vor. Über beide Zufahrten sind die gleichen Ziel-/ Quellverkehre bedienbar. Im Bereich der Tankstelle kommt es jedoch aufgrund der Überlagerung der Verkehrsströme zu einer Vielzahl von Konfliktpunkten. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich im Zufluss zum Aldimarkt / Tankstelle Verkehre auf die Holländische Straße zurückstauen. Daher ist die Zu- / Ausfahrt des Aldimarktes ausschließlich über die Niedervellmarer Straße anzulegen. - Es sind ausreichende Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen auf die Fahrbahn und sofern vorhanden auf Radverkehrsanlagen freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind hierbei von Sichthindernissen (Werbetafeln, Müllentsorgungsplätzen, Bewuchs, etc.) zu halten. - Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim 	<p>Die konkrete Erschließung der Vorhaben ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Empfehlung wird mit der Bitte um Klärung an den Vorhabenträger weitergegeben; eine verbindliche Regelung der Zufahrtsituation ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zur Freihaltung von Sichtdreiecken ergänzt.</p> <p>Die Umbauarbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Vorhabenträger beim Straßenbaustatsträger beantragt und auf eigene Kosten durchgeführt.</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen des derzeitigen Straßennetzes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf dem Grundstück sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ausreichende Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Anordnung ist so zu wählen, dass alle Stellplätze benutzbar sind. - Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf. <p>Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hessen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan) und zur Funktionsfähigkeit des Vorhabens sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR, Anlage B.2) eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellanlagen auf der Privatfläche nachzuweisen. Demnach empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. Diese setzen sich aus dem Bedarf für Beschäftigte und für Kunden zusammen. Die Anlage B.2 mit Angaben für den objektbezogenen Stellplatzbedarf liegen dieser Stellungsnahme als Anlage bei.</p> <p>Aus der Anlage entnommen:</p> <p>Beschäftigte: 0,3 Fahrrad-Stellplätze je Arbeitsplatz für Büros, Werkstätten, Betriebe usw. sowie alle übrigen Nutzungen der Tabelle, soweit Arbeitsplätze damit verbunden sind.</p> <p>Kunden: 1 Fahrrad-Stellplatz je 55 m² Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr 	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel; Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> <p>Die notwendige Anzahl von Fahrradstellplätzen ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern wird für die gesamte Stadt Kassel im Rahmen der Stellplatzsatzung geregelt.</p> <p>Die Anregung zur Anzahl der Fahrradstellplätze und zur Verwendung von Ahlenbügel wird an den Vorhabenträger weitergegeben, auf eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans wird verzichtet.</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem zureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu verwenden.</p> <p>- Bei der internen Erschließung und Stellplatzanordnung sind die fahrgeometrischen Abmessungen von Rettungswegen und Lieferverkehren zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis zur internen Erschließung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
7 Umwelt- und Gartenamt - 67 -	<p>Schreiben vom 28. Januar 2015</p> <p><u>Verwaltungsabteilung - 670 -</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>Freiraumplanung - 671 -</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>Umwelt- und Immissionsschutz - 6721 -</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Grünflächen - 673 -</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>Klimaschutz und Energieeffizienz - 675 -</u> Keine Hinweise.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
8 Die Stadtreiniger Kassel - 70 -	<p>Schreiben vom 05. Januar 2015</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
9 KASSELWASSER - 71 -	<p>Schreiben vom 10. Februar 2015</p> <p>Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz von KASSELWASSER ist grundsätzlich gegeben, grundlegende Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht nicht. Die nachfolgenden Hinweise</p>	

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>bitten wir jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Mischsystem entwässert. Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalanlage bestehen in der Bunsenstrasse und in der Niedervellmarer Straße. Die Entwässerung der gesamten Fläche erfolgt derzeit über eine Rückhaltung an den Mischwasserkanal in der Bunsenstrasse. Der Anschluss der Flächen des neu geplanten Lebensmittelmarktes an den vorhandenen Staukanal ist möglich.</p> <p>Sofern bestehende Hausanschlussleitungen 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. Wir empfehlen daher dem Bauherrn rechtzeitig mit KAS-SELWASSER in Verbindung zu treten.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserversorgung bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Informationen und Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung und sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Entwässerungsantrag zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
10 Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	<p>Schreiben vom 07. Januar 2015</p> <p>Wir danken Ihnen für die Übersendung des B-Plan Entwurfes. Das Vorhaben wird von uns befürwortet, da hiermit die Voraussetzungen für die Erweiterung von Gewerbebetrieben (Aldi-Markt, Waschstraße) auf einer schon seit längerer Zeit brachliegenden Fläche geschaffen werden. Im Weiteren gehen wir davon aus, dass der B-Plan in enger Abstimmung mit den potenziellen Bauherren bearbeitet wurde und haben darüber hinaus keine Anmerkungen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
11 Frauenbüro - VF -	<p>Schreiben vom 23. Dezember 2014</p> <p>Es gibt vom Frauenbüro aus keine Einwände oder Nachfragen zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>Träger öffentlicher Belange</p> <p>12 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement</p>	<p>Schreiben vom 28. Januar 2015</p> <p>Das Plangebiet des im Jahre 2009 aufgestellten B-Planes Nr. V/46 A umfasst das ehemalige KVG-Depot im Einmündungsbereich B 7 (Holländische Straße) / Niedervellmarer Straße. Ziel des B-Planes war die Realisierung eines Nahversorgungszentrums.</p> <p>Durch die jetzt vorgesehene 1. Änderung soll das bestehende Planungsrecht an die veränderte Konzeption des Nahversorgungszentrums angepasst und insbesondere die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Aldi) ermöglicht werden. Zur Zeit ist ein Lidl-Markt im Bereich der östlichen Bunsenstrasse und eine Tankstelle im Einmündungsbereich B 7 /Niedervellmarer Straße vorhanden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Holländische Straße (B 7), die Niedervellmarer Straße, die Bunsenstrasse (K 15) und eine zwischen B 7 und Bunsenstrasse verlaufende Privatstraße sichergestellt.</p> <p>Die Bundesstraße 7 verläuft im Bereich des Plangebietes 4-streifig. Jeweils zwei Fahrstreifen sind durch die nicht überfahrbare Trasse der Straßenbahn getrennt. Die Fahrbeziehungen im Einmündungsbereich B 7 / Niedervellmarer Straße sind entsprechend beschränkt. Von der B 7 kann nur rechts in die Niedervellmarer Straße eingefahren und von der Niedervellmarer Straße nur nach rechts in die B 7 abgebogen werden. Da im v.g. Einmündungsbereich keine Linksabbieger vorkommen, wird auch ein durch den geplanten Aldi-Markt erwartetes, vermehrtes Verkehrsaufkommen ohne größere Schwierigkeiten abgewickelt werden können.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/46 A bestehen aus Sicht von Hessen Mobil aufgrund der gesicherten Verkehrserschließung des Plangebietes und da die B 7 und die K 15 (Bunsenstrasse) sich in der Baulast der Stadt Kassel befinden, keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Schreiben vom 9. Januar 2015</p> <p>Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>Zur Versorgung weiterer Kunden ist die Verlegung von Telekommunikationslinien in der Privatstraße erforderlich. Wir bitten hier vorsorglich ein Leitungsrecht für Telekommunikationslinien einzutragen.</p>	<p>Die Hinweise zu den bestehenden Telekommunikationslinien werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die im südlichen Geltungsbereich bestehende Zufahrt ist als Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die westlich und nördlich angrenzenden Anlieger zu belasten ist, festgesetzt. Weitergehende Leitungsrechte sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
14	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG	<p>Schreiben vom 13. Januar 2015</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
15	Kasseler Verkehrsgesellschaft AG	<p>Schreiben vom 7. Januar 2015</p> <p>Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
16	Städtische Werke Netz + Service GmbH	<p>Schreiben vom 12. Januar 2015</p> <p>Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, 1. Änderung.</p> <p>Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe (Grenze zum B-Plan) befindlichen Versorgungsleitungen nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen. Unsere Leitungen müssen gesichert werden.</p> <p>Sicherungsmaßnahmen zum Schutz unserer Versorgungsleitungen stimmen Sie bitte mit Herrn Heideloff ab.</p> <p>Wenn Sie Fragen zur Erschließung des Baugebietes mit Gas, Wasser und</p>	<p>Die Informationen und Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>17 Regierungspräsidium Kassel Dezernat 21/2L</p>	<p>Schreiben vom 02. Februar 2015</p> <p><u>Regionalplanerische Stellungnahme</u></p> <p>Der o.g. Planung in der mir vorgelegten Form stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen.</p> <p><u>Stellungnahme des Dez. 34 (Bergaufsicht)</u></p> <p>Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“ nicht entgegen.</p> <p><u>Immissionsschutzfachliche Stellungnahme</u></p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zu dem o.g. Bauleitplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p><u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u></p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p><u>Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u></p> <p>Dez. 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Boden-</p>	<p>und sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. der konkreten Bauausführung zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Regionalplanerische Stellungnahme</u></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><u>Stellungnahme des Dez. 34 (Bergaufsicht)</u></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><u>Immissionsschutzfachliche Stellungnahme</u></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><u>Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u></p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>schutz)</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Planungsvorhabens befindet sich außerhalb eines amtlich festgelegten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes.</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o.a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p> <p>Für den Bereich Altlasten, Bodenschutz, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.1 in Bezug auf das o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Dez. 31.3 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz)</p> <p>Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Dez. 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)</p> <p>Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 auf o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Es ist eine dem heutigen Stand entsprechende Abwasserbeseitigung anzustreben. Insbesondere möchte ich hier auf den § 42 (3) Hessisches Wassergesetz hinweisen.</p> <p>Außerdem bitte ich zu beachten, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von Gewerbeflächen, unabhängig ob die Einleitung in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer erfolgt, erlaubnispflichtig ist. Die Einleiterlaubnis ist bei mir zu beantragen.</p> <p>Bei den Planungen der Abwasseranlagen ist der Stand der Technik zu berücksichtigen.</p> <p>Bestehende befestigte Flächen des Planungsbereichs deren Entwässerung in diesem Sinne noch nicht geregelt ist, sind in die Nachweisleitung</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, liegt die Zuständigkeit für o.g. Vorhaben beim Magistrat der Stadt Kassel, Untere Wasserbehörde, in Kassel.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
18	Zweckverband Raum Kassel	<p>Schreiben vom 04. Februar 2015</p> <p>Der Bereich, auf den sich das oben näher bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht, ist im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes überwiegend als „SO-Läden“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m² dargestellt. Der Discounter nimmt davon bereits 1.000 m² in Anspruch.</p> <p>Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Verfahren gem. § 13 a BauGB geführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 S. 2 BauGB angepasst werden.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbandes ein kommunaler Entwicklungsplan (KEP Zentren) als Beschluss der Verbandsversammlung vorliegt. Wir bitten darum, die Zielsetzungen der Entwicklungsplanung in die textliche Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Weitere Anregungen sind von Seiten des ZRK nicht vorzutragen.</p>	<p>Die Begründung wird um die Zielsetzungen des KEP Zentren ergänzt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird ergänzt.</p>
19	Umwelt- und Gartenamt - 67 – UNB/UWB	<p>Schreiben vom 02. Februar 2014</p> <p>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auf der Fläche aufgrund ihrer Nutzungsschichte (Nutzung als Straßenbahndepot seit 1908 bis in die 1980er</p>	<p>Ein 2001 angefertigtes Baugrundgutachten kam zum Ergebnis, dass kein Sanierungsfordernis besteht.</p>

Eingebener	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Jahre) Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Untersuchungen sind unserer Kenntnis nach auf der den B-Plan umfassenden Teilfläche bislang nicht erfolgt, sodass uns konkrete Hinweise auf Kontaminationen nicht vorliegen.</p> <p>Da nicht auszuschließen ist, dass es in der Vergangenheit zu Verunreinigungen des Untergrundes gekommen ist, werden wir im Zuge des konkreten Bauvorhabens Untersuchungsmaßnahmen (baubegleitend oder im Vorfeld) bzw. eine gutachterliche Begleitung empfehlen.</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Wir bitten, folgende Ergänzungen und Änderungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 5.1 Grünflächen „... als Vegetationsflächen mit standortgerechten Sträuchern (Arten wie Wildrose, Hartriegel, Liguster u.A.) anzulegen...“ - Nr. 5.2 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken „... mit mindestens 4 m² Fläche und einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigen Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden...“ „... zu ersetzen. Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.“ - Nr. 5.3 Anpflanzen von Bäumen gemäß Stellplatzsatzung „... mit mindestens 4 m² Fläche und einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigen Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden ...“ „... zu ersetzen. Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.“ - Nr. 5.4 Dachbegrünung „Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesem Bereich technisch nicht möglich ist.“ - Nr. 5.6 Pflanzliste Acer monspessulanum ist ein klein Kroniger Baum oder Großstrauch 	<p>Der Hinweis zur empfohlenen gutachterlichen Begleitung im Rahmen des konkreten Bauvorhabens wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die Anregungen zu den Festsetzungen 5.1, 5.2 und 5.3 werden berücksichtigt; die Festsetzungen werden wie folgt angepasst/bzw. ergänzt:</p> <p>5.1 Grünflächen „Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen, mit Sträuchern (mind. 1 Strauch pro 5 m²) gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>5.2 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken sowie 5.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung „... Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.“</p> <p>Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.“</p> <p>Der Anregungen zur Festsetzung Nr. 5.4, Dachbegrünung auch für Dachflächen mit Photovoltaikanlagen festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Umsetzung einer Dachbegrünung bedeutet für den Vorhabenträger eine Mehrinvestition, gleiches gilt für die Errichtung einer Photovoltaikanlage. Die getroffene Festsetzung erlaubt dem Vorhabenträger eine Wahl zwischen beiden Systemen und führt so zu keiner unverhältnismä-</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>mit oft sparrigem Wuchs, der im Bereich von Stellplätzen nicht gut geeignet ist. Er sollte aus der Pflanzliste entfernt werden. Ergänzt werden sollte die Pflanzliste für beengte Standorte mit Säulenformen wie z.B. Spitzahorn (Acer platanoides ‚Columnare‘), Säulenrobine (Robinia pseudoacacia ‚Pyramidalis‘), Säulenhainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata‘) und Säuleneiche (Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘).</p>	<p>Sowohl Dachbegrünung als auch der Betrieb einer PV-Anlage tragen zum Schutz des Klimas bei. Natürlich steht es dem Vorhabenträger grundsätzlich frei, auch beide Systeme umzusetzen. Die Pflanzliste als text. Festsetzung Nr. 5.6 wird entsprechend der Anregungen geändert und ergänzt.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2, 5.2 und 5.6 werden angepasst. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.</p>
Private Stellungnahmen		
<p>20 Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde, Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelsstraße 30, 74166 Neckarsulm sowie Alpha Immobilienverwaltung Zweite GmbH & Co. OHG, Berliner Straße 13, 16559 Kreuzbruch vertreten durch Taylor Wessing, Berliner Straße 15, 40213 Düsseldorf</p>	<p>Schreiben vom 26. Januar 2015</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde, die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelsstraße 30, 74166 Neckarsulm sowie die Alpha Immobilienverwaltung Zweite GmbH & Co. OHG, Berliner Straße 13, 16559 Kreuzbruch, vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.</p> <p>I.</p> <p>8. Die Alpha Immobilienverwaltung Zweite GmbH & Co. OHG ist Eigentümerin des Grundstücks Bunsenstraße 105 in Kassel. Auf diesem Grundstück betreibt die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG einen Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat unter dem Aktenzeichen 2013-1569 einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gestellt, auf dessen Grundlage der bestehende Lidl-Markt auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m² erweitert werden soll. Nach Ablehnung dieser Voranfrage ist der Versagungsbescheid vom 20.01.2014 Streitgegenstand im anhängi-</p>	

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>9. Das Grundstück Bunsenstrasse 105 liegt im räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ der Stadt Kassel. Dieser Bebauungsplan soll im Zuge des vorbezeichne- ten Änderungsbebauungsplan-Verfahrens geändert werden. Der räumliche Geltungsbereich des vorgesehenen Änderungs- Bebauungsplans grenzt nicht nur unmittelbar an das Grundstück Bunsenstrasse 105. Teilflächen der im Eigentum unserer Mandant- schaft stehenden Grundstücke (insbesondere Flurstücke 200/19 und 200/14) liegen auch im räumlichen Geltungsbereich des vorgesehe- nen Änderungsbebauungsplans.</p> <p>10. Ziel der Änderungsplanung ist ausweislich der Ausführungen im Begründungsentwurf, das bestehende Planungsrecht an die verän- derte Konzeption des Nahversorgungszentrums zwischen Holländi- scher Straße und Bunsenstrasse anzupassen. Auf den vorgesehenen Flächen des Teilbereichs SO 2 sei die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmartkes (Aldi-Markt) vorgesehen. Zudem solle die be- stehende Tankstelle um eine Waschstraße erweitert werden. Im Zuge dessen sollten nördliche Nachbargrundstücke, die bisher nicht im Plangebiet lagen, in den räumlichen Geltungsbereich des Än- derungsbebauungsplans einbezogen werden.</p> <p>II.</p> <p>Gegen die Planfestsetzung erheben wir namens unserer Mandantschaft folgende Bedenken:</p> <p>1. Der Änderungsbebauungsplan ist aus mehreren Gründen städtebau- lich nicht erforderlich.</p> <p>1.1 Die im Entwurf zur Begründung des Änderungsbebauungsplans enthaltenen Angaben zum (vermeintlichen) Anlass der Planung ge- ben den derzeit gegebenen Sachstand nur unvollständig wieder. Tatsächlich besteht kein Planungsanlass.</p>	<p>Die Ausführungen sind grundsätzlich zutreffend. Das angeführte Klage- verfahren ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan- verfahrens.</p> <p>Die Ausführungen, dass die Änderung des Bebauungsplans städtebau- lich nicht erforderlich sei, sind nicht zutreffend.</p> <p>Die der Aufstellung des Bebauungsplans in 2009 zugrundeliegende Pla- nungskonzeption sah die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums vor. Neben den damals bereits bestehenden Lidl-Markt (Bunsenstrasse) sollte ein Vollversorger oder alternativ andere Fachmärkte angesiedelt werden. Die Verkaufsfläche wurde insgesamt auf 2.200 m² begrenzt, davon sollen</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Unsere Mandantin, die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, ist Inhaberin eines unter dem 23.01.2014 von der Stadt Kassel erteilten Vorbescheides der ihr gegenüber auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“) die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² im (heutigen) SO 2 verbindlich zulässt.</p> <p>Unsere Mandantschaft wiederholt hiermit nochmals ausdrücklich ihren Willen, den Vorbescheid ausnutzen und einen entsprechenden Drogeriemarkt errichten zu wollen.</p> <p>Die im Begründungsentwurf enthaltene Argumentation, die Brachfläche könne auf der Grundlage des bisherigen Plankonzepts nicht genutzt werden, ist daher offenkundig vorgeschoben. Die Stadt Kassel sollte an dem überzeugenden und auch umsetzungsfähigen Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin festhalten.</p> <p>Die Änderungsbebauungsplanung ist nicht erforderlich. Soweit die Eigentümer die Änderungsplanung vorantreiben, um ihre Grundstücke hochpreisiger verwerten zu können, ist dies offenkundig kein städtebaulich relevantes Anliegen der Stadt Kassel.</p>	<p>max. 1.000 m² Verkaufsfläche auf den in SO 1 ansässigen Lidl-Markt entfallen. Der westliche Teilbereich wurde als Mischgebiet (MI) festgesetzt, hier war die Ansiedlung ergänzender Nutzungen (z.B. Wohnungen, Büros, Gewerbetriebe u.ä.) vorgesehen. Zwischenzeitlich hat sich im MI eine Tankstelle angesiedelt. Die gesamte Sondergebietsfläche SO 2 und Teile der Mischgebietesfläche stellen sich aktuell als Brachfläche dar.</p> <p>Die bislang verfolgte Konzeption – Ansiedlung eines Vollversorgers – konnte in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt werden und wird mit dem Änderungsbebauungsplan aufgegeben. Die aktuell vorliegenden Rahmenbedingungen erfordern eine entsprechende Anpassung der Planungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Vergangenheit ist es nicht gelungen, einen Nahversorger am Standort anzusiedeln. Eine Nutzung der Brachfläche ist städtebaulich gewünscht. - Eine Aufgabe des Aldi-Marktes am Philippenhöfer Weg wurde durch Aldi beschlossen. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen nichtintegrierten Alternativstandort an der Holländischen Straße liegt vor. - Der Grundstückseigentümer des SO 2 hat weitere, benachbarte Flächen erworben, die in die Planungskonzeption integriert werden können. <p>In der Abwägung der Aldi-Alternativstandorte (KVG-Depot / Holländische Straße neben tedox) ist dem Standort ehemaliges KVG-Depot der deutliche Vorzug zu geben, da er zum einem eine geringere Entfernung zum bisherigen Aldi-Standort hat und zum anderen durch das Vorhaben ein integrierter, bereits durch Einzelhandel vorgeprägten Standort, der sich seit langem als Brachfläche darstellt, seiner beabsichtigten Nutzung als Einzelhandelsstandort zugeführt wird. Dem Antrag des Investors auf Änderung des Bebauungsplans wurde daher entsprochen.</p> <p>Ob der Grundstückseigentümer seine Grundstücke durch die Planänderung zu einem höheren Preis verwerten kann, kann bei der Betrachtung</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>1.2 Tatsächlich fehlt es der geplanten Bebauungsplanänderung aber nicht nur an einer städtebaulichen Rechtfertigung. Vielmehr würde die nun in den Blick genommene Bebauungsplanänderung die Grundzüge der bestehenden und in Teilen auch zukünftig noch weitgeltenden Bauleitplanung offenkundig konterkarieren.</p> <p>Hierzu hatten wir bereits mit Schreiben vom 24.10.2014, das wir als Anlage beifügen und hiermit ausdrücklich auch zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme machen, ausgeführt, dass die Stadt Kassel gegenüber unserer Mandantschaft erst vor kurzem selbst festgestellt hat, dass ein Mehr an Discounter-Verkaufsfläche in dem hier in Rede stehenden Gebiet wegen des plangeberischen Willens bei Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans nicht in Betracht komme. Wenn dies aber der Fall ist, ist schlechterdings nicht erklärbar, warum nun ein Planverfahren zur Zulassung eines ALDI-Marktes betrieben wird.</p>	<p>ausen vor bleiben.</p> <p>Im Januar 2014 wurde die Bauvoranfrage der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² im SO 2 positiv beschieden. Die Grundstücksflächen im SO 2 befinden sich jedoch bis auf eine kleine Teilfläche von ca. 170 m² nicht im Besitz der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG; ein Ankauf der Flächen vom Eigentümer kam nicht zustande. Somit ist eine Errichtung des Drogeriemarktes zwar planungsrechtlich möglich, Lidl ist jedoch nicht in der Lage, das Vorhaben umzusetzen, da kein Zugriff auf die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen besteht.</p> <p>Der Eigentümer der Grundstücksflächen in SO 2 kann durch das geltende Baurecht weder zur Veräußerung der benötigten Flächen an den Inhaber des Bauvorbescheides verpflichtet werden, noch kann er selbst zur Errichtung eines Drogeriemarktes verpflichtet werden.</p> <p>Die geplante Bebauungsplanänderung ist mit der bestehenden, weitergeltenden Bauleitplanung vereinbar.</p> <p>Die Bauvoranfrage zur Erweiterung des Lidl-Marktes von 1.000 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche wurde abgelehnt, da eine solche Erweiterung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht. Im SO 1 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² festgesetzt. Eine Befreiung konnte nicht gewährt werden, da die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden würden. Wie bereits erläutert, sah die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption die Ansiedlung eines Vollversorgers vor.</p> <p>Die Anpassung der Planungskonzeption – anstelle eines Vollversorgers wird ein Discountmarkt angesiedelt – ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (siehe oben) geboten.</p> <p>Auch ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim Vorhaben um eine Verla-</p>

Eingebener	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Bei Lichte betrachtet handelt es sich bei dem Änderungsbebauungsplan also nicht um eine Fortentwicklung des bestehenden Konzepts, sondern um einen krassen und offenkundigen Bruch mit der bisherigen Plankonzeption - einer zudem gerade einmal nur fünf Jahre alten Plankonzeption, auf deren Grundlage unsere Mandantschaft in diesen Standort investiert hat. Etwaige daraus resultierende Entschädigungsverpflichtungen scheinen bei der Erarbeitung des neuen Plankonzepts (jedenfalls ausweislich des Begründungsentwurfs) bislang offensichtlich nicht untersucht worden zu sein.</p> <p>1.3 Dieser Bruch mit dem bisherigen planerischen Konzept hinterlässt überdies das verbleibende „Restgebiet“ im Nordosten als städteplanerisches Fragment, das keinen städtebaulichen Wert mehr aufweist.</p> <p>Schon bei einem ersten Blick auf die Konzeption des rechrkräftigen Bebauungsplans wird deutlich, dass zwischen den einzelnen festgesetzten Einzelhandelsflächen planungsrechtliche Abhängigkeiten bestehen. Indem nun Teile von Flächen durch Neuregelungen aus dem alten Planbereich gleichsam „herausgestanzt“ werden, verbleibt für die Restfläche ein schon nicht verständliches, jedenfalls aber städtebaulich nicht sinnvolles Restgebilde.</p> <p>1.4 Selbst wenn man entgegen der hier vertretenen Auffassung der Überzeugung sein sollte, dass es aufgrund eines vermeintlich bestehenden Anlasses tatsächlich einer Überplanung der im südwestlichen Bereich des bisherigen Plangebiets bestehenden Flächen be-</p>	<p>gerung handelt: Der bestehende Markt am Philippenhöfer Weg (750 m² VKF) und die positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen Standort an der Holländischen Straße (800 m² VKF, neben tedox) werden im Gegenzug aufgegeben, d.h. die Verkaufsfläche werden sich insgesamt in diesen Warensegment von bisher bestehenden bzw. möglichen 1.550 m² VKF auf 1.200 m² VKF reduzieren.</p> <p>Die Investitionen des Lidl-Marktes wurden im Wesentlichen bereits 2003 mit der Errichtung des Lidl-Marktes (damals mit 700 m² VKF) getätigt, ohne dass der Ausgang des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens absehbar war. Das Planungsrecht ist darüber hinaus grundsätzlich nicht dazu da, regulierend in Wettbewerbssituationen einzugreifen.</p> <p>Entschädigungsansprüche scheiden schon allein deshalb aus, weil die Planänderung keine Auswirkungen auf die Grundstücke von Lidl hat.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, warum die Planänderung ein „Restgebiet ohne städtebaulichen Wert“ hinterlassen würde.</p> <p>Die Planänderung erlaubt es vielmehr, die Einzelhandelsnutzung im SO 1 – die so bereits seit 2003 besteht- in der bisherigen Form weiterzuführen. Ein „städtebauliches nicht sinnvolles Restgebilde“ ist nicht zu erkennen. Auch planungsrechtliche Abhängigkeiten zwischen den Flächen sind nicht ersichtlich.</p> <p>Die Stadt Kassel hält an der aus dem KEP-Zentren (Zweckverband Raum Kassel) abgeleiteten Obergrenze von 2.200 m² Verkaufsfläche für den Geltungsbereich des BPlan Nr. V/46 A fest. Heute wie damals soll diese Verkaufsflächenobergrenze nicht überschritten werden. Die Planungs-</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>darf, wäre planungsrechtlich unbedingt erforderlich gewesen, auch die verbleibenden Restflächen ins Plangebiet einzubeziehen. Würde die Stadt Kassel diesen aus unserer Sicht zwingend erforderlichen Schritt vollziehen, wäre sie dann auch ohne Weiteres in der Lage, zu erkennen, dass es insbesondere keinen städtebaulichen Grund dafür gibt, unsere Mandantschaft entgegen ihrem förmlich bereits artikulierten Erweiterungsinteresse an einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m² festzuhalten, während einem hinzukommenden Wettbewerber auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche ein Mehr an Verkaufsfläche zugestanden werden soll.</p> <p>2. Unsere Mandantschaft wird zudem die mit der beabsichtigten Änderungsplanung verbundenen Mehrbelastungen für ihre (im räumlichen Geltungsbereich des beabsichtigten Änderungsbebauungsplans gelegenen) Grundstücksflächen nicht hinnehmen.</p> <p>So kann vor allem und insbesondere nicht hingenommen werden, dass das im Plangebiet gelegene Flurstück 200/14 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden soll. Dies bedeutet im Abgleich mit der bisherigen Planung nicht nur insofern eine Mehrbelastung, als die nun zur Ansiedlung vorgesehenen (größeren) Vorhaben eine deutlich höhere Inanspruchnahme des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücks mit sich bringen.</p> <p>Überdies ist diese Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft zukünftig ohnehin nicht (mehr) erforderlich, weil die im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans vorgesehenen Nutzungen über anderweitige Teilflächen unmittelbar an die Niedervellmarer Straße sowie die Holländische Straße angebunden sein sollen.</p>	<p>Abwägungsempfehlung</p> <p>konzeption wurde daher nur hinsichtlich der Art der Nutzung und ihrer baulichen Anordnung geändert.</p> <p>Da sich hieraus – wie bereits dargelegt – keine städtebaulichen Nachteile für Lidl ergeben und eine Einbeziehung der nordöstlichen Flächen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich war, wurde die Planänderung auf den südwestlichen Teilbereich begrenzt.</p> <p>Mehrbelastungen für die Grundstücke des Einwenders sind nicht erkennbar.</p> <p>Das Flurstück 200/19 ist wie bisher als Sondergebiet festgesetzt. Aufgrund des Flächenzuschnitts und der Lage sowie der bisherigen Festsetzungen ist es nicht eigenständig nutzbar. Auf der Fläche werden die für das Vorhaben Lidl erforderlichen Pflanz- und Vegetationsflächen nachgewiesen. Diese Funktion kann das Grundstück auch zukünftig erfüllen.</p> <p>Die im Geltungsbereich enthaltene Teilfläche des Flurstücks 200/14 (Zufahrt) ist wie bisher als Mischgebiet festgesetzt. Auch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wurde entsprechend des bisherigen Bebauungsplans übernommen. Die Zufahrt ist als Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im MI, SO 1 und SO 2 sowie einem Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist, zeichnerisch dargestellt. Insofern trifft die Planänderung keine anderweitigen oder gar „mehrbelastende“ Festsetzungen.</p> <p>Sofern sich die angesprochene Mehrbelastung darauf bezieht, dass die textliche Festsetzung Nr. 7 vorsieht, die Fläche zugunsten der nördlichen und östlichen Anlieger zu belasten ist, so handelt es sich hier um eine Wortverwechslung (östlich/westlich). Wie der Begründung zu entnehmen ist, sollen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie bisher den nördlich und westlichen Anliegern in den Baugebieten MI, SO 1 und SO 2</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>III.</p> <p>Zusammenfassend halten wir abschließend fest, dass ein Planungsanlass schon nicht besteht. Selbst wenn man aber eine Änderungsplanung für erforderlich hielte, wäre eine die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft angemessen und hinreichend berücksichtigende Bauleitplanung erforderlich. Dies ist derzeit nicht der Fall. Eine solche Planung wäre aber möglich, wenn ihre Interessen nicht schlichtweg übergegangen würden.</p> <p>Wir wollen einerseits keinen Zweifel daran lassen, dass wir unserer Überzeugung, dass der Änderungsbebauungsplan zum Scheitern verurteilt ist, durch die Führung eines entsprechenden Normenkontrollverfahrens Ausdruck verleihen werden.</p> <p>Da wir jedoch zugleich überzeugt sind, dass eine wohlabgestimmte und den Anliegen auch unserer Mandantschaft Rechnung tragende Planung möglich ist, verbinden wir die vorliegende Stellungnahme zugleich mit dem nachdrücklichen Angebot, an einer den Interessen unserer Mandantschaft besser gerecht werdenden Änderungsplanung mitzuwirken. Sollte auf Seiten der Stadt Kassel die Bereitschaft bestehen, dahingehend ergebnisoffene Gespräche zu führen, sind wir hierzu gerne bereit.</p>	<p>dienen.</p> <p>Weiter ist anzumerken, dass sich durch die Festsetzung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte allein noch keine Rechte begründet. Es bedarf vielmehr einer nachfolgenden grundbuchlichen Eintragung. Die Festsetzung dient in erster Linie dazu, mögliche Wege- und Leitungsrechte vorzubereiten.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand, wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundstücksverkauf vereinbart.</p> <p>Insgesamt sind keine Nachteile für Lidl zu erkennen, die eine Entschädigungspflicht rechtfertigen würden. Die Ausnutzung der Grundstücke wird nicht geändert, beeinträchtigt oder anderweitig eingeschränkt.</p> <p>Wie dargestellt, wird mit der Änderungsplanung nicht in die Eigentumsrechte von Lidl eingegriffen, die Belange von Lidl wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt, die textliche Festsetzung Nr. 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht richtig gestellt. Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.</p> <p>Das Schreiben vom 24. Oktober 2014 enthält keine inhaltlichen Ergän-</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Schreiben vom 24. Oktober 2014</p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde, die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötzelstraße 30, 74166 Neckarsulm sowie die Alpha Immobilienverwaltung Zweite GmbH & Co. OHG, Berliner Straße 13, 16559 Kreuzbruch, vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.</p> <p>I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Alpha Immobilienverwaltung Zweite GmbH & Co. OHG ist Eigentümerin des Grundstücks Bunsenstraße 105 in Kassel. Auf diesem Grundstück betreibt die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG einen Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat unter dem Aktenzeichen 2013-1569 einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids erstellt, auf dessen Grundlage der bestehende Lidl-Markt auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m² erweitert werden soll. Nach Ablehnung dieser Voranfrage ist der Versagungsbescheid vom 20.01.2014 Streitgegenstand im anhängigen Klageverfahren beim VG Kassel, Az.: 2 K 1287/14.KS. 2. Das Grundstück Bunsenstraße 105 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ der Stadt Kassel. Dieser Bebauungsplan soll im Zuge des vorbezeichneten Änderungsbebauungsplan-Verfahrens geändert werden. Der räumliche Geltungsbereich des vorgesehenen Änderungsbebauungsplans grenzt unmittelbar an das Grundstück Bunsenstraße 105. 3. Ziel der Änderungsplanung ist ausweislich der Ausführungen in der amtlichen Bekanntmachung vom 03.10.2014 die Ansiedlung eines (weiteren) großflächigen Lebensmittelmarktes. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² werde im Änderungsplan entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Ein nordwestlich angrenzendes Grundstück sei für die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes in den Geltungsbereich einbezogen. Das 	<p>Abwägungsempfehlung</p> <p>zungen der bereits dargestellten Stellungnahme.</p> <p>Es wird daher auf die Abwägung zum Schreiben vom 26. Januar 2014 verwiesen.</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Gebiet des bestehenden Lidl-Marktes bleibe außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes.</p> <p>Des Weiteren ist der Erläuterung zum zugrundeliegenden Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel vom 15.09.2014 zu entnehmen, dass nach den aktuellen Planungen als Betreiber des neu anzusiedelnden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² die Fa. Aldi vorgesehen sei. Zudem sollte die vorhandene Tankstelle um eine Waschstraße erweitert werden.</p> <p>II.</p> <p>Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans nehmen wir namens unserer Mandantinnen wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauungsplanänderung greift keineswegs - wie die Ausführungen zum Ziel der Planung („entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten“) zu suggerieren versuchen - die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans auf. Vielmehr würde die nun in den Blick genommene Bebauungsplanänderung die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung offenkundig konterkarieren. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass die Stadt Kassel erst vor kurzem selbst festgestellt hat, dass ein Mehr an Discounter-Verkaufsfläche in dem hier in Rede stehenden Gebiet wegen des plangeberischen Willens bei Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans nicht in Betracht komme.</p> <p>So hat Herr Dr. Gleim in dem bereits angesprochenen Vorbescheidsverfahren zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes die Versagung der zur Genehmigung gestellten Erweiterung im Widerspruchsbereich damit begründet, dass von dem für das Plangebiet insgesamt vorgesehenen 2.200 m² an Verkaufsfläche nicht mehr (als der bisherige Bestand des Lidl-Marktes) für Sortimente eines Lebensmittel-discounters zur Verfügung gestellt werden sollten. Wörtlich heißt es im Widerspruchsbereich vom 13.06.2014 (Az.: 2013-1569):</p> <p>„Der ‚plangeberische Wille‘ der Stadt bei der Aufstellung des Bebau-</p>	

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>ungsplans beruht auf dem Ziel, die [...] Verkaufsflächengröße von 2.200 m² dergestalt zu nutzen, dass einerseits dem Lebensmittel-Discountmarkt eine von dort begehrte Erweiterung von 700 m² auf 1.000 m² zugestanden wird <u>und andererseits 1.000 m² Verkaufsfläche für weitere Sortimente, die ein Lebensmitteldiscounter mit seiner eingeschränkten Sortimentsbreite nicht vorhält, zur notwendigen Ausstattung des Nahversorgungszentrums vom Investor genutzt werden soll.</u>"</p> <p>(Unterstreichung nur hier)</p> <p>Wenn aber in diesem Sinne von dem in den Blick genommenen Gesamtkontingent von 2.200 m² Verkaufsfläche über die auf dem Lidl-Grundstück bereits realisierten 1.000 m² an Verkaufsfläche tatsächlich keine weitere Verkaufsfläche für ein Discounter-Sortiment verwendet werden soll, dann verbietet sich offenkundig, nun im planerischen Wege weitere Discounter-Verkaufsfläche auszuweisen.</p> <p>Diese Änderungsplanung steht mit anderen Worten in einem krassen Widerspruch zur bisherigen planerischen Intention, wie sie die Stadt Kassel unseren Mandantinnen entgegenhält. Einer solchen Planung fehlt offenkundig die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Sie ist von vornherein zum Scheitern verurteilt. Soll an dem Gedanken der planerischen Fortentwicklung des Plangebiets als Lebensmitteleinzelhandelsstandort festgehalten werden, ist dies rechtmäßigerweise jedenfalls nur unter Einbeziehung des Grundstücks Bunsenstraße 105 und dem für dieses Grundstück bereits angemeldeten Erweiterungsbedarf möglich.</p>	

