



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldatalstraße“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wesertor. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ca. 2,0 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 33/3 (tlw. Straßenparzelle Wilhelm-Speck-Straße), 41/9, 41/15, 41/16, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24, 43/20 (tlw. Straßenparzelle Ostring), 43/21, 55/23, alle Flur 18 in der Gemarkung Kassel. Erschlossen wird das Plangebiet über die Fuldatalstraße im Nordwesten, die Wilhelm-Speck-Straße im Nordosten und den Ostring im Südwesten.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. VI/32 „Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße, Gartenstraße und Schirmerstraße“ vom 13.05.1977, dessen Planungsziele durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan überschrieben werden sollen.

Der Geltungsbereich weicht von dem Geltungsbereich ab, der dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2019 zugrunde gelegt worden war. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches in die Straßenräume (Wilhelm-Speck-Straße und Ostring) ist die Voraussetzung dafür, die mit dem Projekt zusammenhängende Erforderlichkeit von Straßenbaumfällungen (Zufahrten und Anlieferung) auf der planungsrechtlichen Ebene zu regeln.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 (städtische Kita)) vorsieht. Im Innenbereich soll eine gemeinsam nutzbare Stellplatzanlage hergestellt werden.

Weil der vorgelegte Entwurf neben der geplanten Nutzungsmischung auch in städtebaulicher Hinsicht mit den Vorgaben des am 31. August 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“ korrespondiert, soll die entsprechende planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Darüber hinaus hat die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel vom Institut für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2019 einen jährlichen Bedarf von 900 Wohneinheiten bis 2030 festgestellt. Aufgrund der hier ebenfalls angedachten wohnbaulichen Nutzung könnte somit ein kleiner Teil des kalkulierten Bedarfs durch die angedachte Innenentwicklung gedeckt werden. Durch die angestrebte Nutzungsmischung wird das Zentrum des Stadtteils gestärkt.

3. Planungsrecht (Historie)

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 die 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 wiederaufgenommen, 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. September 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.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit die Herstellung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

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 deutlich erweitert und attraktiviert werden.

In den drei Obergeschossen über dem REWE-Markt soll neben einer Kindertagesstätte betreutes Wohnen etabliert werden. Vorgesehen ist eine größere Tiefgarage.

Auch mit der zweigeschossigen Überbauung des Lidl-Marktes werden Wohnungen in verschiedener Größe entstehen.

Zusätzlich wird – zur städtebaulichen Ausformulierung der Raumkanten – die Realisierung eines weiteren größeren Baukörpers mit bis zu vier Vollgeschossen an der Ecke Fuldataalstraße/Ostring planungsrechtlich vorbereitet, der neben Wohnnutzung in den Obergeschossen auch gewerbliche oder gastronomische Einheiten in der Erdgeschosszone an der Fuldataalstraße aufnehmen könnte.

Der Innenbereich soll als gemeinsam zu nutzende baumbestandene Parkplatzfläche hergestellt werden. Das städtebauliche Konzept inkl. Freiflächenplanung sowie die hochbaulichen Entwürfe wurden bereits mehrfach im Beirat für Stadtgestalt vorgestellt und diskutiert.

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.

Im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Verfahren hat die Stadtverordnetenversammlung am 24. Juni 2019 daher auch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. VI/33 „Fuldataalstraße/Wilhelm-Speck-Straße“ vom 14. September 2015 beschlossen. Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. VI/35 „Fuldataalstraße Ostring, Gartenstraße“ im Aufstellungsverfahren, um auch für diesen Bereich eine Anpassung der planerischen Zielsetzung zu sichern. 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, Ostring, Gartenstraße“ – 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.

Am 24. Juni 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. VI/34 „REWE/Lidl Fuldataalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldataalstraße, Ostring, Gartenstraße“ gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 28. Juni 2019 im Amtsblatt der Stadt Kassel.

Weil der Geltungsbereich mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung für den Bebauungsplan Nr. VI/34 verändert wird, ist der Aufstellungsbeschluss mit dem Offenlegungsbeschluss neu zu fassen.

Beteiligung

Am 14. Juni 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 025, 3. Jahrgang, ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde hierzu parallel vom 24. Juni 2019 bis einschließlich 19. Juli 2019 durchgeführt.

Die Auswertung der Stellungnahmen hat insbesondere eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Thema ‚Lärm‘ zur Folge gehabt. Wesentliche andere Punkte, die mit den Stellungnahmen thematisiert und bei der Weiterentwicklung des Projektes beachtet wurden, waren die Auseinandersetzung mit der Gebietsart nach BauNVO, die Anbindungsqualität an die Fuldatastraße (Reduzierung der Zufahrtsbreite) sowie die Behandlung der zuvor außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bestandsbäume in der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring. Die Ergebnisse aus der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt.

Änderung Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund des zugrundeliegenden Nutzungskonzepts erforderlich, da der Flächennutzungsplan zu Beginn des Verfahrens die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. VI/34 im nördlichen Teilbereich entsprechend der früheren Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Möbelmarkt‘ nach § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO und im südlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO darstellt.

Damit hätte der ursprüngliche Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. VI/34 entgegengestanden. Die Neugliederung der Bauflächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. VI/34 hat daher auch die Änderung des Flächennutzungsplans durch den Zweckverband Raum Kassel (ZRK) erfordert. In diesem Zusammenhang wurden die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Möbelmarkt‘ und die als gewerbliche Baufläche gekennzeichneten Flächen auf Antrag der Stadt Kassel in gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert. Das Regierungspräsidium Kassel hat mit Verfügung vom 01. April 2021 - Az.: RPKS – 21-61 a 1907/1-2021/1 die von der Verbandsversammlung am 01. Dezember 2020 beschlossene Änderung Nr. 56 des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Raum Kassel gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 23. April 2021. Damit ist die Flächennutzungsplanänderung verbindlich geworden.

6. Kosten und städtebauliche Vertrag

Die Vorhabenträger und Betreiber der Einzelhandelsunternehmen übernehmen die Kosten, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehen und sind auch für die mit der Umsetzung verbundenen Investitionen verantwortlich.

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.

Nachfolgend sind auch noch vertragliche Regelungen zur erstmaligen Herstellung eines Gehwegabschnittes im Bereich des Ostrings erforderlich – die Kosten hierfür übernimmt die Stadt Kassel.

Büsscher

Schäfer
(- 6313 SGL -)

Scharf / Hollstein
(-6312/6313-)

Kassel, 17. Oktober 2022