



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

1. Änderung

(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der REWE-Markt in der Heiligenröder Straße soll modernisiert und auf das neue Verkaufskonzept der REWE-Gruppe umgestellt werden, um eine langfristige Zukunftsperspektive für den bestehenden REWE-Markt bieten zu können. Grundsätzlich findet der Umbau nur innerhalb der bestehenden Baumasse und Grundfläche des REWE-Marktes statt. Dadurch wird die Gesamtsumme der Verkaufsflächen von 1.650 m² nicht vergrößert. Die Größe der Verkaufsfläche von 1.650 m² ergibt sich aus 1.050 m² Lebensmittel, 500 m² Getränkemarkt plus 100 m² für nicht anzurechnende Vorkassenzonen.

Der Kundenlauf soll geändert, die Fleischerei umgebaut und der Backshop durch ein Café mit Sitzbereich ergänzt werden. Die gesamte Verkaufsfläche soll als Lebensmittelmarkt mit nur noch einem Eingang und einer Kassenzone betrieben werden. Das untergeordnete Getränkesortiment geht dabei im Vollversorger auf und wird nicht mehr separat ausgewiesen bzw. abgetrennt. Mit diesem Konzept hat die REWE-Gruppe bei städtischen Standorten sehr gute Erfahrungen gemacht und empfiehlt ihren Kaufleuten zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der REWE-Märkte dieses Konzept kurzfristig umzusetzen. Die bestehenden Verkaufsflächen von Lebensmittel- und Getränkemarkt sollen somit in einer Gesamtfläche des Vollsortimenters zusammengefasst werden.

Die Umsatzerwartung eines Lebensmittelmarktes mit 1.650 m² ist höher einzuschätzen als die Umsatzerwartung der bestehenden Nutzungen mit 1.050 m² Lebensmittelmarkt und 500 m² Getränkemarkt mit ihren Vorkassenzonen, da die Flächeneffektivität eines Getränkemarktes geringer einzuschätzen ist.

Um mögliche Auswirkungen der potentiell höheren Umsatzabschöpfung am Standort des REWE-Marktes auf das Wettbewerbsumfeld zu beurteilen, wurde im Dezember 2018 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA Köln eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Umstrukturierung eines Supermarktes in Kassel-Bettenhausen, Heiligenröder Straße“ erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass der REWE-Markt zukünftig die vakante Nahversorgungsfunktion der umliegenden Wohnquartiere gewährleistet und keine Umverteilung von Marktanteilen zulasten anderer Nahversorger stattfindet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Heiligenröder Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/03 und 12/36 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,65 ha.

3. Planungsrecht

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändernde Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. VII/59 „Umbachsweg Heiligenröder Straße“ wurde 14.10.2011 rechtskräftig.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 1a, § 2a BauGB wird abgesehen, da die standortorientierte Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens analog Anlage 1 UVP BauGB einer Durchführung nach §13 BauGB nicht widerspricht. Der Bebauungsplan wird nicht als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt, da die im rechtmäßigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründeten Vorhaben realisiert sind und damit der Vorhabenbezug entfällt.

gez.
Mohr

Kassel, 29. Mai 2020