

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“ (Aufstellungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fa. LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beabsichtigt, am Standort Kohlenstraße 75 eine städtebaulich verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung zu entwickeln, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität mit ihrem Sortiment nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern.

Dazu ist es erforderlich das vorhandene eingeschossige bestehende Marktgebäude abzubauen, auf dem Grundstück einen Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> neu zu errichten und die Parkraumsituation neu zu ordnen. Zudem ist, zur Umsetzung dieses Vorhabens, die Inanspruchnahme des zwischenzeitlich von Lidl erworbenen, südlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück Nr. 496/147) mit Rückbau der darauf befindlichen beiden Gebäude, entscheidend. Durch das Vorhaben wird der Gebietscharakter nicht verändert, vielmehr wird das angrenzende Quartier durch eine zusätzliche Wegeerschließung, die fußläufige Erreichbarkeit, zu Waren des täglichen Bedarfs, ermöglicht bzw. erleichtert.

Als Anlage 3 ist das städtebauliche Konzept für die mögliche Entwicklung beigefügt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Kohlenstraße, die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Wehlheider Bevölkerung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Lidl-Marktes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

#### Das Plangebiet

Das ca. 7.821 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Wehlheiden, zwischen der Kohlenstraße und der Straße Am Heimbach und umfasst die Flurstücke 154/3, 1074/152 und 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Kohlenstraße, im Süden durch einen kurzen Abschnitt der Straße Am Heimbach sowie durch bebaute Grundstücke (Altenwohnheim, Wohnbebauung), im Osten vorwiegend durch eine Wohnbebauung; westlich grenzen großflächige Gewerbenutzungen an.

Das Umfeld des Plangebietes ist von einer durchmischten Nutzung geprägt. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung mit Grünzug an, das westliche und östliche Umfeld wird geprägt durch Mischgebietsnutzungen und das nördliche Umfeld durch Wohngebietsnutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst das an die Kohlenstraße angebundene Lidl-Grundstück (Flurstücke 154/3, 1074/152) mit dem eingeschossigen Marktgebäude und Parkplatz sowie

randlichen Grünflächen und Baumanpflanzungen und einem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 496/147), welches bisher als Wohn- und Gewerbegrundstück mit einem Wohngebäude, Garagen- und Werkstattgebäuden sowie Gartenflächen mit Gehölzbestand, genutzt wurde.

#### Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“. Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächen-größe von 1.510 m<sup>2</sup> ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben und die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl – Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiet "Läden" gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als aus dem FNP entwickelt, sodass eine Anpassung im Wege der Berichtigung notwendig wird.

#### Planverfahren

Der Vorhabenträger hat am 26. Juni 2017 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt. Ergänzt wird der Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Beabsichtigt ist die Durchführung eines beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dem u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

gez.  
Mohr

Kassel, 26. Juli 2017