

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27A, 1. Änderung „SO-Einzelhandel“ (geänderter Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass der Planung

In der Sitzung am 17.10.2022 wurde die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/27A von der Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen. Ein geänderter Aufstellungsbeschluss ist aufgrund einer redaktionellen Anpassung bezgl. des vorgesehenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die planerische Konzeption bleibt dabei unverändert.

Bereits im Jahr 2008 wurde ein Verfahren zum oben genannten Bebauungsplan durchgeführt, das damals nicht rechtskräftig abgeschlossen wurde. Ziel und Zweck der damaligen Planung war es, den Lebensmittelmarkt mit der Verkaufsfläche von ca. 2.500m² (Vollsortimenter) planungsrechtlich abzusichern und damit die langfristige Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils Südstadt gewährleistet ist.

Die Planungsziele des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch die Neubauten zwischenzeitlich umgesetzt worden: Durch die Errichtung des Edeka-Marktes Aschoff ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter errichtet worden, welcher sich gut in den vorhandenen Versorgungsbereich des Quartiers einfügt.

Da das Vorhaben mit Erlangung der Planreife bereits umgesetzt wurde und nun der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplanes als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) verfolgt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Südstadt in der Gemarkung Kassel (Flur 51) und wird im Südosten durch die Frankfurter Straße, im Südwesten durch das Gelände der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (kurz: SVLFG), im Nordwesten durch eine Kleingartenanlage und im Nordosten durch die Wohnbebauung Frankfurter Straße 110 und 106 A-D begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel 1/27A, 1. Änderung „SO-Einzelhandel“ umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/27A „Pomologischer Garten“. Der Änderungsbereich bezieht sich auf eine Fläche von ca. 0,74 ha und umfasst die Flurstücke 106/19, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/29 (Frankfurter Straße 112-120).

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstücke Frankfurter Straße Nr. 114-120 wurden 2008 durch den Betreiber des EDEKA-Neukauf-Marktes Aschoff erworben mit dem Ziel, an dieser Stelle einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei zu errichten. Die örtliche Gebäudesubstanz wurde damals teilweise in den Neubau einbezogen. Die Größe der Verkaufsfläche stimmt mit den Zielen des Kommunales Entwicklungsplanes Zentren 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel überein.

Ziel der jetzigen Planung ist es weiterhin, den Standort des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtteilzentrum Süd (B3) zu erhalten und sichern, um damit die Nahversorgung des Stadtteils zu sichern, - die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels auf konkurrenzfähige Verkaufsflächenwerte und damit den Betriebserhalt zu ermöglichen und eine planungsrechtliche Sicherung der vollzogenen Bebauung vorzunehmen.

4. Planungsrecht und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 24.06.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Nr. I / 27A. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel 1/27A „Pomologischer Garten“ wird innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung geändert.

Die Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht vorgesehen.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit rund 4.000 m² Geschossfläche den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m²). In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus das Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 7 Abs. 1 UVPG.

Die in dem Zusammenhang durchgeführte Vorprüfung hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ergeben. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung „SO-Einzelhandel“ umfasst 0,74 ha; der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird demnach nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

gez.
Büsscher

Kassel, 19. Mai 2023