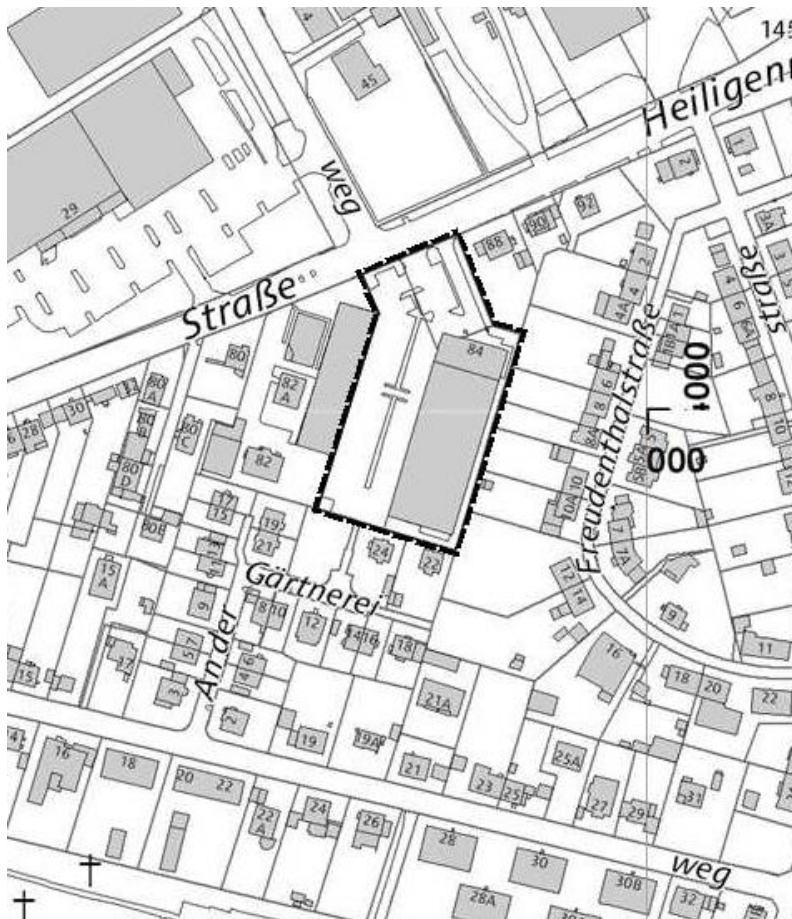


**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. VII/59**  
**1. Änderung**  
**„Umbachsweg / Heiligenröder Straße“**  
Stadtteil Bettenhausen



Übersichtsplan

**Begründung**

Kassel, 26. November 2020

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Ausgangssituation.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1       | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....  | 3         |
| 1.2       | Geltungsbereich .....   | 4         |
| 1.3       | Planungsrecht und Planungshistorie.....   | 4         |
| 1.4       | Kosten.....   | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Rechtsverhältnisse und Verfahren.....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1       | Planverfahren (Prüfung der Zulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens als B-Plan<br>der Innenentwicklung) ..... | 6         |
| 2.2       | Verhältnis zum Regionalplan.....  | 6         |
| 2.3       | Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....   | 6         |
| 2.4       | Verhältnis zu externen und internen Planungen .....   | 7         |
| 2.5       | Gutachten zur Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung großflächigen<br>Einzelhandels.....                       | 7         |
| <b>3</b>  | <b>Planungsziel und -konzept .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>  | <b>11</b> |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung .....   | 11        |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung.....  | 11        |
| 4.3       | Grünordnerische Festsetzungen .....   | 11        |
| 4.4       | Verkehrerschließung.....  | 11        |
| <b>5.</b> | <b>Gutachtliche Stellungnahme .....</b>   | <b>12</b> |

## **Inhaltlicher Teil**

### **1 Ausgangssituation**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/59 (im Folgenden B-Plan genannt) soll dem Eigentümer des vorhandenen REWE Marktes die Möglichkeit der Anpassung des vorhandenen Marktes an die neuen Verkaufs- und Warenpräsentationsvorgaben der REWE-Gruppe ermöglicht werden.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/59 aus dem April 2011) baurechtlich gesicherte Entwicklung ist mittlerweile baulich vollständig umgesetzt. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung, Sondergebiet Einzelhandel, Mischgebiet) entwickelt und befinden sich in Nutzung. Aufgrund von geplanten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des ansässigen REWE-Marktes wird eine partielle Änderung des B-Plans notwendig.

Die im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebietsfläche SO Einzelhandel festgesetzte Fläche wird für die 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/59 übernommen. Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans bleiben weitgehend unverändert, es wird lediglich eine, den Bestand des REWE-Marktes nachzeichnende, überbaubare Grundstücksfläche nachgetragen, da die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans kein vorhabenbezogener B-Plan mehr ist, sondern als normaler B-Plan festgesetzt wird und ansonsten an dieser Stelle Rechtsunsicherheit entstehen könnte. Die textlichen Festsetzungen müssen in einem nur geringen Umfang geändert bzw. ergänzt werden und werden ansonsten aus dem Ursprungsbebauungsplan (Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. VII/59) übernommen.

Hinweis zur Lesbarkeit während der Verfahrensführung:

Auf der Plangrundlage wird zur Vereinfachung der Nachvollziehbarkeit während des Beteiligungsverfahrens der zu ändernde Passus der textlichen Festsetzungen durchgestrichen und durch die notwendige Änderung der textlichen Festsetzungen ergänzt. Damit soll die Änderung leicht nachvollziehbar dokumentiert werden. Im endgültigen Rechtsdokument wird der durchgestrichene Passus aus dem B-Plan entfernt und nur noch der neue Text der geänderten textlichen Festsetzung dargestellt. Alle anderen textlichen Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen B-Plan.

#### **1.1 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 m<sup>2</sup> nicht vergrößert. Die Größe der Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> ergibt sich aus 1.050 m<sup>2</sup> Lebensmittel, 500 m<sup>2</sup> Getränkemarkt plus 100 m<sup>2</sup> 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 Getränke-sortiment 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 m<sup>2</sup> ist höher einzuschätzen als die Umsatzerwartung der bestehenden Nutzungen mit 1.050 m<sup>2</sup> Lebensmittelmarkt und 500 m<sup>2</sup> 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 (siehe Kapitel 5. Gutachtliche Stellungnahme).

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans 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.

## **1.3 Planungsrecht und Planungshistorie**

Der mit dem vorliegenden B-Plan zu ändernde Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „VII/59 Umbachsweg Heiligenröder Straße“ wurde 14.10.2011 rechtskräftig.

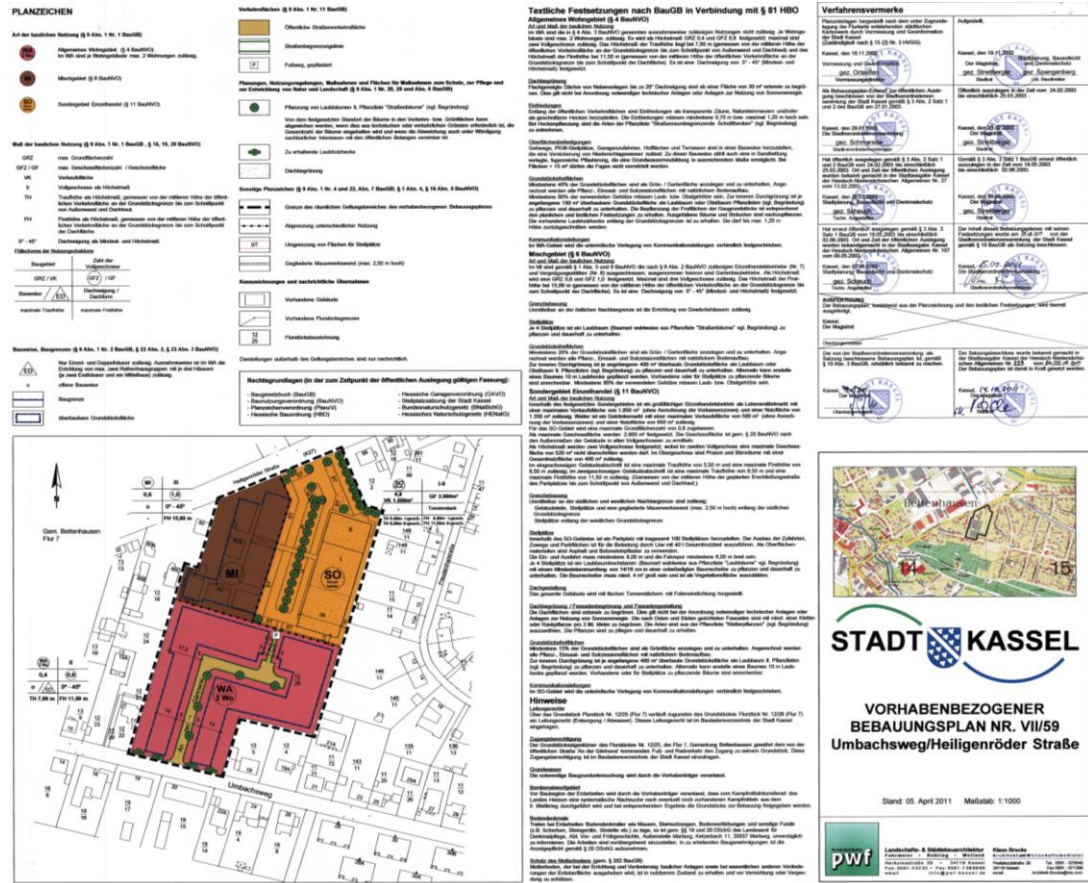


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. VII/59

### 1.4 Kosten

Die Grundstückseigentümer und Betreiber der Einzelhandelsunternehmen haben erklärt, die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

## **2 Rechtsverhältnisse und Verfahren**

### **2.1 Planverfahren (Prüfung der Zulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens als B-Plan der Innenentwicklung)**

Der B-Plan 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 B-Plan wird nicht als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt, da die im rechtsgültigen vorhabenbezogenen B-Plan begründeten Vorhaben realisiert sind und damit der Vorhabenbezug entfällt.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.550 m<sup>2</sup>, so dass weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Damit ist die erste Voraussetzung für die Durchführung des B-Planverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Weiterhin wird im Abgleich mit Anlage 1 UVP durch das Bauvorhaben kein Vorhaben begründet, welches gem. UVP einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, so dass auch die Zulassungsvoraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB gegeben ist. Da innerhalb oder auch angrenzend zum Bauvorhaben bzw. innerhalb des Geltungsbereiches und des Wirkungsbereiches des Bauvorhabens keine Natura 2000-Gebiete ausgebildet sind, ist auch die dritte Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB erfüllt. Besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG entstehen ebenfalls nicht, da das Bauvorhaben im Wesentlichen dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes dienen soll und keinen Betrieb begründet, in dem gefährliche Stoffe vorhanden sein werden. Somit ist auch die vierte Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben und in der Folge die Zulässigkeit begründet.

### **2.2 Verhältnis zum Regionalplan**

Planerische Konflikte des B-Plans mit den Aussagen des Regionalplans sind nicht erkennbar. Der B-Plan verfolgt mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, integrierten Standortes die Ziele der Regionalplanung, die für die Fläche ein Vorranggebiet Siedlung Bestand darstellt.

### **2.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), in der Neubekanntmachung vom 10.12.2016, ist die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans als Sondergebiet Handel mit der Ordnungsnummer 15 dargestellt.

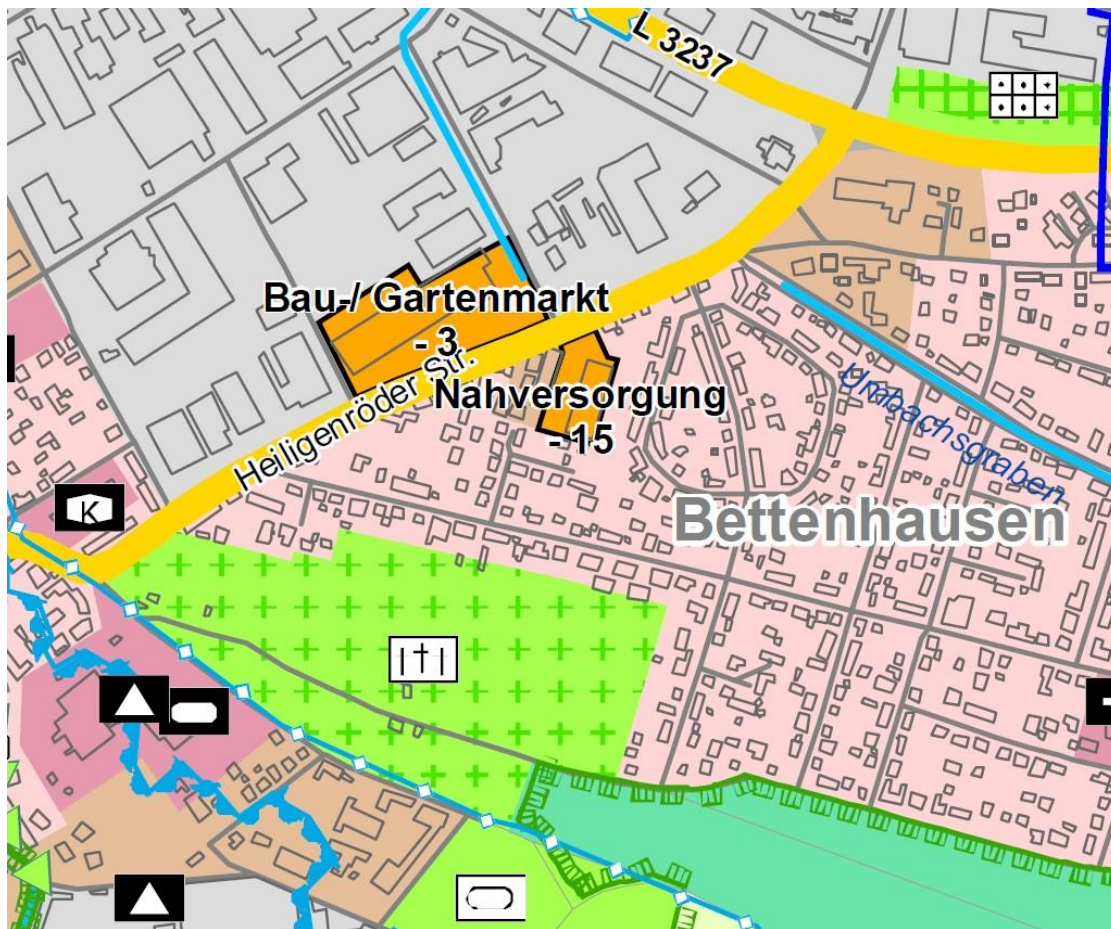


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

## 2.4 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des B-Plans liegen nicht vor.

Die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung und des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren 2015) des Zweckverbandes Raum Kassel werden durch die 1. Änderung des B-Plans VII/59 nicht berührt. Die detaillierte Darstellung der Auswirkungen der Änderung auf die Versorgungsstruktur erfolgt im folgenden Kapitel 2.5.

## 2.5 Gutachten zur Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels

Zur Überprüfung der Verträglichkeit und der Auswirkungen des geänderten Nutzungskonzepts auf die wettbewerblichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen wurde die Firma GMA mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Umstrukturierung des REWE-Marktes beauftragt.

Das Gutachten liegt der 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/59 bei (siehe Kapitel 5. Gutachtliche Stellungnahme). Die detaillierten Untersuchungsmethoden, die Bewertung des Standorts und die spezifischen Auswirkungen auf einzelne Marktteilnehmer sind dem GMA Gutachten zu entnehmen. Abweichend zum Zeitpunkt der Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme der GMA (17/12/2018) ist festzustellen, dass der kleinflächige Edeka Supermarkt im Umbachsweg den Betrieb zum Jahresende 2018 eingestellt hat und der bestehende REWE Markt die vakante Nahversorgungsfunktion der umliegenden Wohnquartiere ergänzend leisten muss. Insofern findet, anders als im Gutachten der GMA festgestellt, hier keine Umverteilung von Marktanteilen zu Lasten des ehemaligen Edeka Supermarkts mehr statt.

Im Ergebnis wird im Gutachten festgestellt:

„Zusammenfassende Bewertung

Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse (Einzelfallbetrachtung) aufgezeigt hat, handelt es sich bei den Planungen zur Umstrukturierung von Rewe an der Heiligenröder Straße um eine Modernisierung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Standortes u.a. mit Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete. Der Standort ist sowohl für den Pkw-Verkehr als auch mit ÖPNV (Buslinie zur Erschließung der Wohnquartiere entlang des Umbachweges) gut erreichbar. Es handelt sich gemäß KEP Zentren um eine integrierte Streulage.

Das Vorhaben wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet erreichen, in dem derzeit knapp 13.200 Einwohner leben. Als Kerneinzugsgebiet (Zone I) sind die Wohnquartiere entlang der Heiligenröder Straße sowie in östlicher Richtung zu A 7 zu sehen, die durch den Umbachsweg und die Straße Bunte Berta in Ost-West-Richtung erschlossen werden. Zur Zone II zählen sowohl die weiteren südwestlich gelegenen Wohnquartiere entlang der Leipziger Straße in Kassel-Bettenhausen als auch der Niestetal-Ortsteil Heiligenrode. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes in nördliche bzw. südliche Richtung ist aufgrund von Verkehrsträgern (Straßen, Bahngleise) sowie eigenständiger Versorgungsstandorte in Niestetal-Sandershausen (u. a. Rewe, Edeka, Aldi, Lidl) als auch in Kassel-Waldau bzw. Forstfeld (Edeka bzw. Rewe-Supermärkte) nicht zu sehen.

Die Wettbewerbswirkungen durch die Umstrukturierung von Rewe sind mit rd. 2 % im Einzugsgebiet relativ gering einzuschätzen, wobei in Zone I (Edeka Umbachsweg und Netto Heiligenröder Straße) Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von ca. 3 % zu erwarten sind. **Betriebsgefährdungen** lassen sich hierdurch **nicht ableiten**. Eine **Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche** oder von weiterer **Nahversorgungsstrukturen** in Kassel oder Niestetal ist durch die Modernisierung von Rewe – ohne Verkaufsflächenerweiterung – selbst bei Annahme eines Umsatzzuwachses um 10 % (worst-case-Ansatz) **nicht zu erwarten.**“ (vgl. GMA Gutachten 2018, S. 18).

Insofern sind zusammenfassend, wie unter Kapitel 2.4 formuliert, keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bettenhausen und Niestetal zu erwarten und damit werden die Ziele des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren 2015) des Zweckverbandes Raum Kassel nicht negativ berührt.



### 3 Planungsziel und -konzept

Die Umstrukturierung der Verkaufsflächen, wie unter Punkt 1. 2 beschrieben, dient der langfristigen Absicherung des Standorts und der Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil. Das neue Verkaufsflächenkonzept entspricht nicht den bestehenden Vorgaben des rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplans. Dieser muss insofern geändert werden.

Der Planteil, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, bleibt bis auf den Nachtrag der überbaubaren Grundstücksfläche und die beiden ersten Sätze der textlichen Festsetzungen „Sondergebiete Einzelhandel (§11 BauNVO)“ unverändert.

Da der rechtsgültige Vorhabenbezogene B-Plan Nr. VII/59 für das Sondergebiet Einzelhandel wegen des Vorhabenbezugs keine überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzt hat, könnte an dieser Stelle ohne Vorhabenbezug zukünftig Rechtunsicherheit über die überbaubare Grundstücksfläche entstehen. Insofern wird eine überbaubare Grundstücksfläche angelehnt an das bestehende Gebäude des Einzelhandels nachgetragen und zeichnerisch festgesetzt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Bestandsnutzung.

Die textliche Festsetzung „Sondergebiete Einzelhandel (§ 11 BauNVO) soll wie folgt geändert werden:

Textliche Festsetzung im rechtsgültigen B-Plan:

„Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m<sup>2</sup> zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m<sup>2</sup> zulässig“.

Die neue Formulierung der textlichen Festsetzung soll wie folgt lauten:

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.650 m<sup>2</sup> inklusive der Vorkassenzonen zulässig. Innerhalb der Flächen des Lebensmittelvollsortimenters von 1.650 m<sup>2</sup> sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit angegliederten Gastronomieflächen als untergeordnete Nutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.



Abbildung 3: Darstellung der Nutzungsänderung REWE – Markt (Büro DSI Immobilieninvest)

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet Einzelhandel umfasst eine Fläche von ca. 6.550 m<sup>2</sup>. Die Art der Nutzung bleibt unverändert. Beabsichtigt ist die Umnutzung und funktionale Neubestimmung der bestehenden Verkaufsflächen, indem der Getränkemarkt in den bestehenden Lebensmittelmarkt integriert wird und ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> entsteht. Die aktuell bestehenden Nutzungen Metzgerei und Bäcker sollen neu aufgestellt und der Bäcker mit einem kleinen Sitzbereich/ Café arrondiert werden. Auch das Lebensmittelhandwerk soll in die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters integriert werden, es wird innerhalb der Gesamtfläche von 1.650 m<sup>2</sup> auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt. In die Verkaufsflächen werden die Vorkassenzonen mit eingerechnet, die bisher nicht in die zulässigen Verkaufsflächen einbezogen waren.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 und die maximale Geschossfläche von 2.900 m<sup>2</sup> bleiben unverändert. Das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen bleibt unverändert, ebenso ein kleinerer zweigeschossiger Gebäudeteil zur Heiligenröder Straße mit Arztpraxen und Büroräumen im Obergeschoss mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Auch die maximale Traufhöhe von 5,50 m im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt bleiben unverändert und fügen sich in die umgebende Baustruktur ein.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtgültigen B-Plans Nr. VII/59 gelten unverändert fort. Eine Veränderung findet nicht statt.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Bebauungsplanflächen, insbesondere des Parkplatzes sowie die Anlieferung der Einzelhandelsflächen, wird nicht geändert. Aus den geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/59 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsgeschehen.

### **Stellplatznachweis**

Für den rechtgültigen Bebauungsplan Nr. VII/59 galt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996, die erforderlichen Stellplätze wurden durch den Bebauungsplan nachgewiesen.

Die aktuell rechtskräftige „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung, von Abstellplätzen für Fahrräder 2013“ setzt einen Schlüssel von einem

PKW-Stellplatz für 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (in Summe 82 PKW-Stellplätze) sowie 20 % Fahrradstellplätze (in Summe 17 Stellplätze für Fahrräder) fest. Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. VII/59 unter dem Punkt „Stellplätze“ festgesetzten 100 Stellplätze für das Sondergebiet Einzelhandel erfüllen somit auch die Anforderungen der aktuell rechtskräftigen Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2013.

## 5. Gutachtliche Stellungnahme

Die gutachterliche Stellungnahme zur Umstrukturierung eines Supermarktes in Kassel-Bettenhausen, Heiligenröder Straße vom 17.12.2018, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH kann bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz eingesehen werden.

Unterschriftenleiste:

Bearbeitet:  
Arbeitsgruppe Stadt  
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Kassel, \_\_\_\_\_

gez. Hennicken

\_\_\_\_\_

Aufgestellt:  
Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, \_\_\_\_\_

gez. Mohr

\_\_\_\_\_