

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)****Erläuterung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG (vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG) vom 5. Mai 2008 soll in der Hafenstraße, im Bereich des Unterneustädter Kirchplatzes, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen. Die im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

Zielsetzung des Planes ist es, für die im Zuge des Wiederaufbaus des alten Kerns der Unterneustadt zusätzlich in die Unterneustadt gezogenen Bewohnerinnen und Bewohner eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Nachdem bislang alle Versuche, in der Unterneustadt einen Vollversorger anzusiedeln, gescheitert waren, bietet der Antrag des Vorhabenträgers die Chance, dem vielfach kritisierten Versorgungsdefizit abzuweichen. Der Plan trägt außerdem dazu bei, das Vorhaben städtebaulich in die Gesamtsituation zu integrieren und dafür zu sorgen, dass die aktuell vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung in der direkten Umgebung, vor negativen Auswirkungen geschützt werden. Im Zuge dieser Gewerbeskonversion werden die Verluste an Laubbäumen und Spontanvegetation, die sich im Verlauf der Jahre dort angesiedelt haben, durch die Begrünung des Gebäudedaches und die Begrünung des Parkplatzes ausgeglichen.

In Zusammenhang mit dem Neubau dieses Lebensmitteldiscounters - der deutlich abweicht von der sonst üblichen Architektur dieser Discount-Kette - entsteht ein Parkplatz mit max. 98 Stellplätzen incl. Baumpflanzungen, eine eingebaute Andienungsrampe und Lärmschutzanlagen gegenüber den Nachbargrundstücken, wie sie aus dem Lärmgutachten hervorgehen. Die Höhe der Lärmschutzwand ist vom Gutachter auf 3,50 m festgelegt worden. Sie wird von beiden Seiten berankt und eingegrünt. Der festgelegte Verlauf der Lärmschutzwand bietet Schutz sowohl gegen die Lärmemissionen des Parkplatzes als auch gegen die Geräusche, die von den Kühl- und Lüftungsaggregaten ausgehen. Die kritischen Geräuscentwicklungen im Bereich der Anlieferzone werden durch eine Teileinhausung bzw. Deckelung dieses Bereiches in den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen gehalten.

In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Kassel werden Teile der Hafestraße zur Vergrößerung des Parkplatzes dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Für dieses Grundstück hat der Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag insgesamt ein entsprechendes Erbbaurecht mit Baubefugnis seitens des Grundstückseigentümers nachzuweisen. Die Planung für den Umbau ist in Abstimmung mit der Stadt Kassel vorgenommen worden.

Der vorhabenbezogene Plan tangiert die Ziele des benachbarten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/51 C nicht.

Alle Planungs- und Kosten für Gutachten bzw. alle Kosten, die mit dem Umbau der öffentlichen Erschließung in der Hafestraße zusammenhängen, trägt der Vorhabenträger. Das gilt auch für die Leitungen, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen und für die Errichtung der Anlieferungsrampe verlegt werden müssen.

In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt der Vorhabenträger, das Projekt zeitnah zu realisieren.

Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger, der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG (vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG), der am 2. März 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und inzwischen durch die Unterschriften beider Seiten in Kraft gesetzt worden ist.

Die Offenlage des Planes erfolgte vom 16. März bis 17. April 2009. Mit Schreiben vom 9. März 2009 sind die Träger öffentlicher Belange und die beteiligten Ämter zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die eingegangenen Anregungen sind entsprechend in das Planwerk und die Begründung zum Plan eingeflossen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 22. September 2009