
BEGRÜNDUNG OHNE UMWELTBERICHT
(gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, den 01.02.2023
Nas

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 77 „SO-Läden Niedervellmar“
Änderungsbereich: Stadt Vellmar

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist, die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ soll durch die Erweiterung des Discounters von 950m² auf 1300m² erhöht werden.

Die Stadt Vellmar stellt im Parallelverfahren die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Lange Wender“ auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortskern von Niedervellmar. Er wird begrenzt

- im Norden und Osten von der „Holländischen Straße“
- im Westen von der Straße „Lange Wender“ und
- im Süden von der Straße „Zum Feldlager“

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der beigefügten Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Standort der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes als Sondergebiet „SO-Läden“ mit der Indexziffer -12 dar. Für diesen Bereich ist im FNP eine Gesamtverkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter von max. 950m² festgelegt.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan (RPN) 2009 sind die Flächen als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie Bestand“ festgestellt. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Kassel kann jedoch vom Integrationsgebot abgewichen werden. Zum einen weist der Standort bereits einige Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung auf, wie bspw. das sich in der Nähe befindliche SB-Warenhaus. Zum anderen ist der derzeitige Aldi-Markt bereits bauplanungsrechtlich als Einzelhandelsstandort abgesichert und übernimmt eine wichtige Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Stadtteile. Seitens der Regionalplanung werden somit keine Bedenken geltend gemacht, sodass für das Vorhaben kein Antrag auf Genehmigung einer Zielabweichung gestellt werden muss.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Der Landschaftsplan stellt für den beplanten Bereich Gewerbe- und Industrieflächen sowie eine Baumreihe dar. Andere Nutzungen oder Maßnahmen sind nicht vorhanden oder geplant.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Das SRK 2030 umfasst das Leitziel „Vorhandene Infrastrukturen stärken“. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die fußläufige, wohnungsnah Erreichbarkeit der Nahversorgung. Der Standort des Vorhabens ist jedoch durch die fehlende direkte Anbindung an die umliegenden Wohngebiete primär autokundenorientiert. Dennoch übernimmt er durch die Scharnierlage zwischen Ober-, Niedervellmar und Vellmar West eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Mit dem Neubau soll ein zukunftsfähiger Markt entstehen, der insbesondere energetisch an die heutigen Ansprüche nachhaltigen Bauens angepasst ist. Dies entspricht dem Leitziel „Natürliche Ressourcen sichern“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem weitere Festsetzungen entsprechend der im SRK 2030 formulierten Leitziele und Strategien getroffen werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts beitragen. Dies betrifft zum Beispiel die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP) 2015

Gemäß des KEP Zentren 2015 handelt es sich um einen Standort in autokundenorientierter Lage. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist an diesem Standort nur nach Einzelfallprüfung möglich.

Die zur Prüfung beauftragte „Auswirkungsanalyse zum Abriss, Neubau und zur Erweiterung eines Aldi-Marktes in Vellmar“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (22.12.2022) stellt dar, dass „insgesamt [...] keine schädlichen Städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten [sind]“. Umsatzverteilungen liegen laut der Analyse innerhalb des Stadtgebietes bei max. 2-3% und werden als sehr gering und nicht betriebsgefährdend eingestuft. Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Vellmars liegt die Umverteilung bei 1-2% und auch Zentrale Versorgungsbereiche der benachbarten Stadt Kassel werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben wurde außerdem im Fachbeirat KEP Zentren vorgestellt und beraten. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion und der geplanten energetischen Modernisierung erhielt das Vorhaben ein positives Votum.

- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Etwa 100m östlich des Standorts befindet sich die Tramhaltestelle „Dörnbergstraße“, die den Standort über die Tramlinie 1 mit dem Oberzentrum Kassel und der Stadtmitte Vellmar verbindet. Etwa 300m entfernt befinden sich nördlich die Bushaltestelle „Herkules EKZ“ und südwestlich die Bushaltestelle „Hessenring“.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Der im Änderungsbereich ansässige ALDI-Markt soll abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Dieser soll den Standort zukunftsfähig machen und vor allem aus energetischer Sicht den heutigen Ansprüchen gerecht werden, indem die Dachfläche begrünt und mit Photovoltaik-Modulen bestückt wird. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von 950m² auf 1300m² erweitert werden, weswegen im Rahmen dieser FNP-Änderung die Festlegung der maximalen Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter im „Sondergebiet Läden“ (Indexziffer -12) geändert werden soll. Die Festlegungen für Sondergebiete befinden sich im textlichen Anhang und wurden im Rahmen der Neubekanntmachung 2016 aktualisiert (s. Stand 20.02.2017).

Die Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet wird für Lebensmitteldiscounter von 950m² Verkaufsfläche auf 1300m² angehoben. Da die Erweiterungsfläche des Marktes in dem

Maßstab des FNP nicht abbildbar ist, beschränkt sich das Verfahren auf die Änderung der Festlegung der maximalen Verkaufsflächen. Die Plandarstellung wird nicht geändert. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach Abstimmung mit der Oberen Bauaufsichtsbehörde als verkürztes Verfahren gemäß § 13 BauGB geführt.

Die Auswirkungen auf den Einzelhandel wurden im Rahmen der „Auswirkungsanalyse zum Abriss, Neubau und zur Erweiterung eines Aldi-Marktes in Vellmar“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (22.12.2022) untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass mit städtebaulichen Auswirkungen oder einer Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche nicht zu rechnen ist.

Auswirkungen auf Umweltbelange wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung geprüft. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass „artenschutzrechtliche Versagensgründe [...] derzeit nicht erkennbar [sind].“ Da sich der Versiegelungsgrad der Fläche nur im geringen Maß erhöht, wird von einem geringen Wegfall von Biotopstrukturen ausgegangen. „Es sind derzeit keine besonderen Schutzgutausprägungen erkennbar, sodass von einer Ausgleichbarkeit der Eingriffe ausgegangen werden kann“ (Wette+Gödecke GbR, 23.06.2022, Bebauungsplan Nr. 53 „Lange Wender“, 4. Änderung Stadt Vellmar – Anmerkungen Umweltbelange).

4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau erweitert und erneuert werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund der fehlenden direkten Verbindung zu den umliegenden Wohngebieten vorwiegend auf den Individualverkehr ausgerichtet, übernimmt gleichzeitig jedoch durch seine Scharnierlage zwischen den Stadtteilen eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Es handelt sich bereits jetzt um einen Einzelhandelsstandort, der sich dort etabliert hat und entsprechend bauplanungsrechtlich abgesichert ist. Eine Standortalternative für den Neubau ist im bestehenden Siedlungsbereich nicht vorhanden. Es wäre nur ein Neubau im Außenbereich unter Beanspruchung weiterer Flächen möglich. Dem ist der Neubau am jetzigen Standort aus entwicklungsplanerischer Sicht vorzuziehen, da dieser bereits baulich geprägt ist und eine zentrale Lage vorweist. Der Standort liegt direkt an der B7/B83 sowie an einer Tramlinie, somit im Knoten mehrerer Verkehrsflächen. Als Nutzungsalternative eignet sich der Standort aufgrund dieser Lage und der daraus entstehenden Emissionen nicht für eine Wohn- oder Gemeinbedarfsnutzung, sodass eine gewerbliche Nutzung vorzuziehen ist.

Der Bereich des Sondergebiets ist bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut. Mit dem Neubau werden teilweise weitere Flächen versiegelt. Die im FNP dargestellte „Grünfläche“ bleibt jedoch erhalten. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden aus diesem Grund als gering eingestuft. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Verminderung des Eingriffs (z.B. zum Erhalt von Grünstrukturen sowie zur Begrünung der Dachflächen) sowie zum Ausgleich (z.B. zur Anpflanzung weiterer Bäume) getroffen.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
Sondergebiet Läden -12	0,7	0,7
zusammen	0,7	0,7

Festlegung Gesamtverkaufsfläche Sondergebiet Läden-12	gültiger FNP ha	Änderung ha
Lebensmitteldiscounter	950m ²	1300m ²
Gesamtverkaufsfläche	max. 950m ²	max. 1300m ²

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag

gez.
Nadine Schäfer