

Stadt Vellmar

Bebauungsplan Nr. 53

„Lange Wender“, 4. Änderung

Begründung

Vorentwurf

06. September 2022

Träger der Planungshoheit:



Stadt Vellmar
Rathausplatz 1
34246 Vellmar
www.vellmar.de

Auftraggeber:

BGB Grundstücksgesellschaft Herten
Im Feldhof 10
45672 Herten

Bearbeitung:



ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessenallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-Mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planverfahren.....	5
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	5
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	5
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan.....	8
4.4	Schutzgebiete.....	8
4.5	Bebauungspläne	8
4.6	Auswirkungen auf Versorgung	9
5	Heutige Situation/Bestand.....	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr.....	10
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz.....	11
6	Planungskonzept	11
7	Inhalte der Bebauungsplan-Änderung	13
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstückfläche.....	13
7.3	Zu- und Ausfahrten, Fußwege.....	13
7.4	Nutzung solarer Strahlungsenergie	13
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.6	Gestalterische Festsetzungen	14
8	Städtebauliche Werte	14
9	Gesamtabwägung.....	14
10	Anlagen.....	15

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass ist die Planungsabsicht von ALDI, den bestehenden Markt an der „Lange Wender“ in Vellmar, Stadtteil Niedervellmar, abzurechen und durch einen Neubau mit einer größeren Verkaufsfläche zu ersetzen. Der geplante Neubau soll sich im Vergleich zum bestehenden Markt weiter Richtung Norden erstrecken und hat eine größere Grundfläche als bisher. Die Verkaufsfläche soll auf bis zu 1.300 m² erhöht werden.

Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Lange Wender“ ist die Schaffung der rechtlichen Zulässigkeit des beabsichtigten Neubaus. Dazu müssen im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Erweiterung des Baufensters Richtung Norden
- Erhöhung der Verkaufsfläche (dadurch fällt das Vorhaben in die Kategorie „großflächiger Einzelhandel“)
- Anpassung der Festsetzungen im nördlichen Bereich und im Bereich der südlich angrenzenden Flächen (Bäume und Grünflächen)
- Sicherung von Begrünungsmaßnahmen (Eingrünung durch Sträucher, Dachbegrünung)

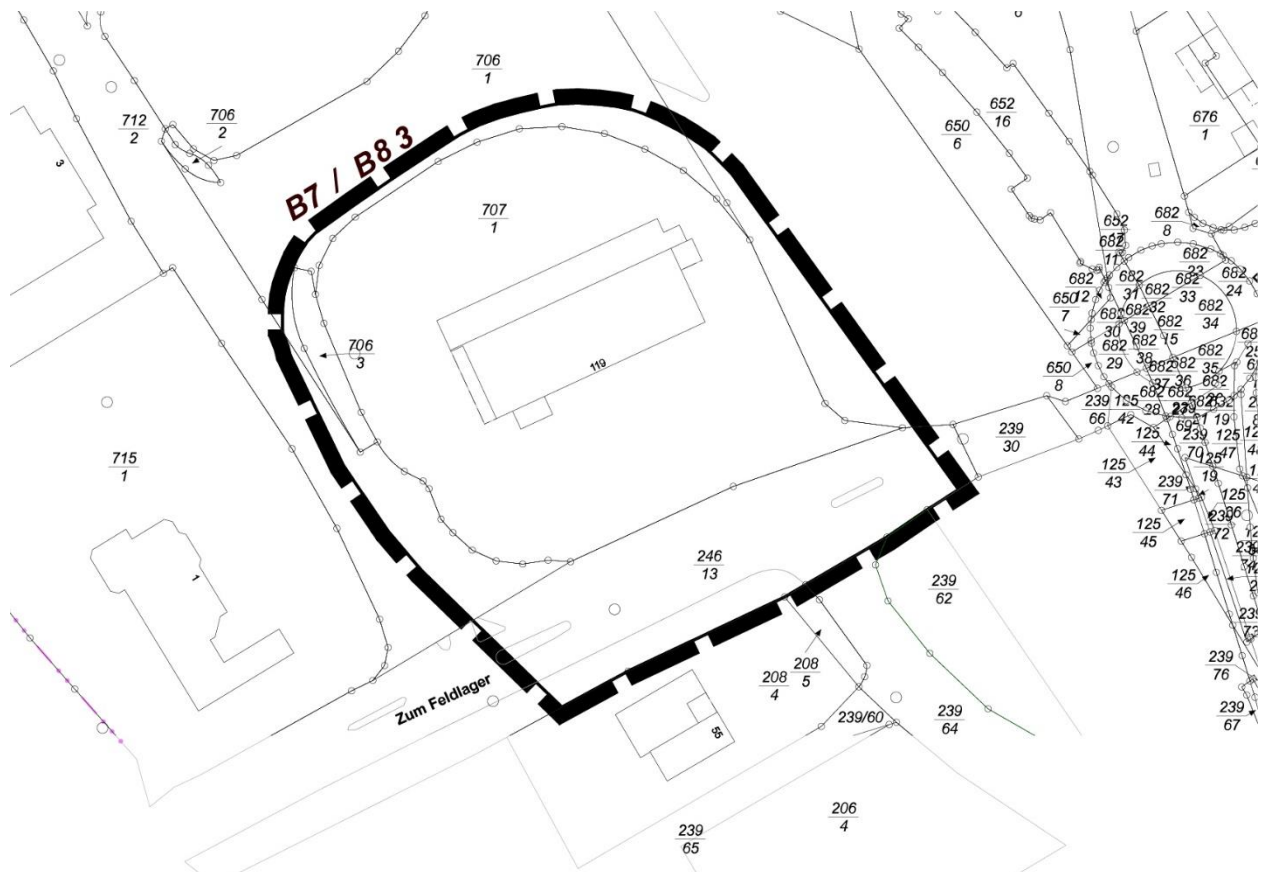
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Niedervellmar, direkt an der B83 – der Hauptverkehrsstraße Vellmars – nördlich angrenzend an der Straße „Zum Feldlager“ und östlich der Straße „Lange Wender“.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und wird begrenzt durch die B83 im Nordosten und Norden, der Straße „Lange Wender“ im Südwesten und der Straße „Zum Feldlager“ im Süden. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 707/1 der Flur 2, Gemarkung Niedervellmar.



Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

3 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen ‚Normalverfahren‘ gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

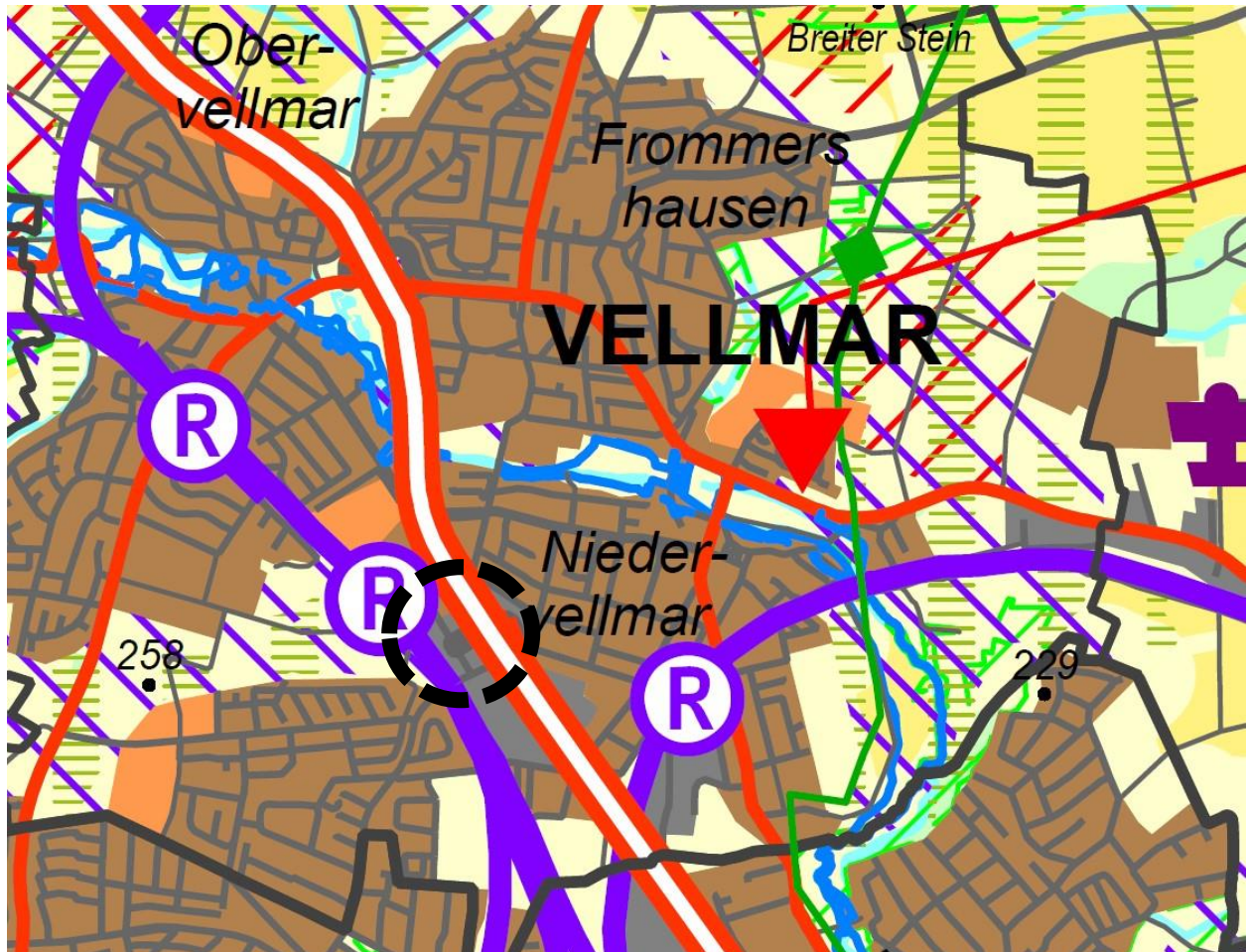
Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Lange Wender“ ist für September 2022 geplant.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Frühzeitige Beteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Lange Wender“ ist für Herbst 2022 geplant.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab, Eintragung Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelt) durch ANP

Vellmar ist gem. Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) als Mittelzentrum ohne zentralen Ortsteil festgelegt. Das Plangebiet ist als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ festgelegt.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Vorbereitung eines großflächigen Einzelhandels entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, ohne Maßstab, Eintragung der Lage des Plangebiets (rotes Oval) durch ANP

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 für die Stadt Vellmar ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Läden“ dargestellt. Im textlichen Anhang des Flächennutzungsplanes gibt es für diese Fläche folgende Festlegungen:

- Gesamtverkaufsfläche: max. 950 m²;
- Lebensmitteldiscounter

Die beabsichtigte Nutzung des Geltungsbereichs entspricht somit grundsätzlich der Darstellung des Flächennutzungsplans, jedoch gibt es Abweichungen bezüglich der Verkaufsfläche, welche eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich machen. Das Projekt wurde bereits im Vorfeld dem ZRK vorgestellt. Das Verfahren zur Änderung des FNPs wird vom ZRK durchgeführt. Die Einbindung des ZRK soll während des gesamten Bebauungsplan-Verfahrens fortgeführt werden.

Nr. 53 betrafen einen anderen Bereich im Norden des Ursprungsbebauungsplans, so dass diese Änderungen für die aktuelle Planung im südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans nicht relevant sind.



zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 53 „Lange Wender“, 1. Änderung (von 1998)

Die bisherigen Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans verlieren durch diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 ihre Gültigkeit.

4.6 Auswirkungen auf Versorgung

Im Rahmen der Vorplanungen zur Hochbauplanung und der Bebauungsplanänderung wurde eine Vorprüfung erstellt, um insbesondere mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen (Vorprüfung Ersatzneubau Aldi Lebensmittelmarkt in Vellmar, Zum Feldlager, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, August 2020, vgl. Anlage 2).

Die Vorprüfung bewertete den Makrostandort und den Mikrostandort, die projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation (Wettbewerb, Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial), führte eine Umsatzprognose und Berechnung der potenziellen Umsatzumverteilungseffekte durch und nahm eine Ersteinschätzung der potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen vor. Zusätzlich wurde die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren 2015) geprüft.

Sie kommt zu folgendem Ergebnis: „Der geplante Ersatzneubau von Aldi am bestehenden Standort Zum Feldlager und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung dienen nach gutachterlicher Einschätzung durchaus einer Anpassung an aktuelle Markterfordernisse. So weisen moderne Discountmärkte oftmals Größenordnungen zwischen 1.100 und 1.500 m² VK auf bzw. wird regelmäßig beabsichtigt, diese – falls standortseitig möglich – auf diese Größe zu erweitern.

Mit dem geplanten Aldi-Neubau mit ca. 1.300 m² VK entstände ein leistungsfähiger Versorgungsstandort, der Grundversorgungsfunktionen für Vellmar übernimmt.

Mit Blick auf die konkrete Versorgungssituation in Niedervellmar und Vellmar-West, für den der Aldi-Markt auch maßgebliche Nahversorgungsfunktion übernimmt, ist die Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Aldi-Markts und die dafür geplante Verkaufsflächenerweiterung um ca. 320 m² VK nachvollziehbar. Dies ist auch vor dem Hintergrund nicht ersichtlicher geeigneter und verfügbarer Alternativstandorte in integrierter Lage in Umfeld zu sehen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen wettbewerbliche Effekte werden sich nach erster Einschätzung v. a. gegenüber dem ebenfalls im Gewerbegebiet Lange Wender ansässigen Edeka-Herkules niederschlagen, wobei aufgezeigt wurde, dass daraus keine Betriebsabschmelzungen zu erwarten sein werden. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vellmar oder Kassel bzw. auf die wohnortnahe Versorgung in Vellmar und im Umland sind ferner nicht zu erwarten.“

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,33 ha und befindet sich in der Westhälfte Niedervellmars, umringt von Straßenverbindungen. Zentral innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Aldi-Markt in seiner gegenwärtigen Baustruktur, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ersetzt werden soll, umgeben von Verkehrsgrün und den zugehörigen Stellplätzen im Süden.

Direkt nördlich angrenzend ist eine Grünfläche vorhanden, die parallel zum Ausläufer der Bundesstraße B7 mit Bäumen abgegrenzt ist. Westlich und südlich am Baukörper angrenzend sind Stellplatzanlagen vorhanden, ebenfalls mit Bäumen entlang der Erschließung versehen.

In der Umgebung befindet sich gewerbliche Nutzungen, Verkehrs- und Grünflächen: im Süden ein TÜV Service-Center, eine Brachfläche und weiter östlich, eine dicht mit Bäumen bewachsene Grünfläche. Westlich der angrenzenden Straße „Lange Wender“ ist eine gewerbliche Baustruktur vorhanden. Nördlich der angrenzenden B7 befindet sich ein Gewerbebetrieb der Firma ATU. Östlich des Plangebietes grenzt die B83, daran anschließend ist die Tram-Haltestelle Dörnbergstraße sowie ein Kreisverkehr vorhanden. Die gesamte Struktur im näheren Umfeld des Plangebietes ist überwiegend gewerblich geprägt.

Das Plangebiet steigt zu den umliegenden Straßen Richtung Norden und Osten (B 7 / B 83) an (Böschungen). Weitere topographische Merkmale besitzt das Plangebiet nicht.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Straße „Zum Feldlager“ aus. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls von dort aus. Die Straße „Zum Feldlager“ verbindet Obervellmar mit dem Kasseler Stadtteil Jungfernkopf. Es ist über diese Erschließungsebene möglich, über den östlich gelegenen Kreisverkehr auf die Bundesstraße B7 / B83 zu gelangen, welche eine überregionale Verbindung vom Kasseler Zentrum über den Flughafen

Kassel weiter nach Nordwesten darstellt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Warburger Straße in direkter Verlängerung der bestehenden Einfahrt oder die östlich angrenzende, parallel zur B83 verlaufende Straße „Lange Wender“ zu nutzen. Die Erschließung für den MIV ist daher als optimal zu bewerten.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht zum einen die Möglichkeit, von der Straße „Lange Wender“ auf das Grundstück zu gelangen. Auch kann die Zufahrt über „Zum Feldlager“ genutzt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Straße „Zum Feldlager“ beim nahegelegenen Kreisverkehr unmittelbar auf der anderen Seite der B7 / B83 durch die Tram-Haltestelle „Dörnbergstraße“, bei welcher auch Busse halten, in fußläufiger Entfernung (unter hundert Meter) gegeben. Die Tram verkehrt zwischen Vellmar und Kassel-Wilhelmshöhe, die Buslinien decken das Vellmarer Gebiet und Teile Kassels ab.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist somit ebenfalls als optimal zu bewerten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Straße „Zum Feldlager“ und die Straße „Lange Wender“ ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

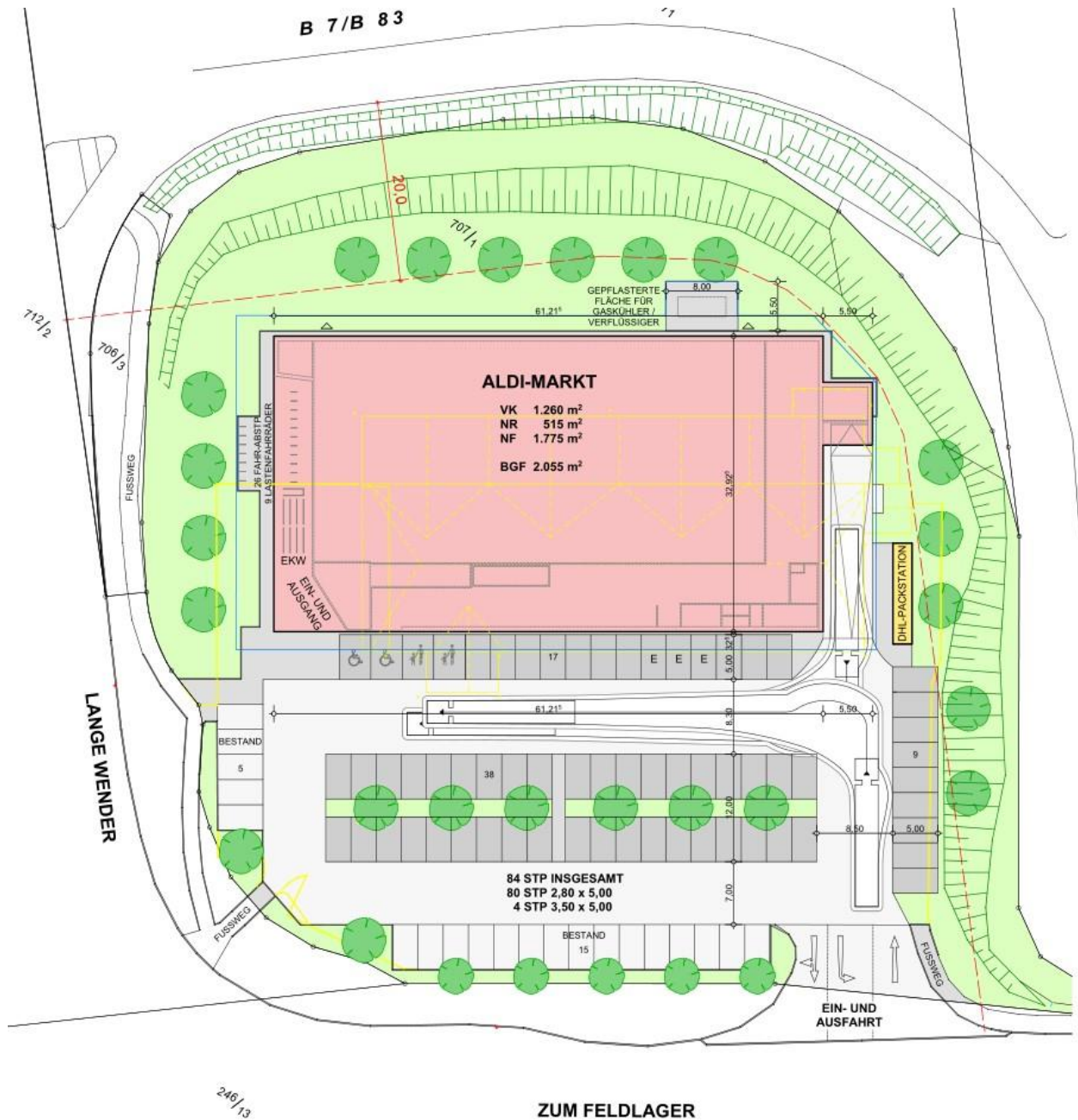
5.4 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist ungefähr zur Hälfte bebaut oder versiegelt. Der Anteil an Vegetation und Vegetationsflächen ist für einen gewerblichen Standort vergleichsweise hoch. Besonders an den Randbereichen sind eine Vielzahl von Bäumen und Grünstrukturen vorhanden, nördlich des Bestandsgebäudes befindet sich eine rund 1.600m² große Grünfläche.

Weitere Informationen können dem Umweltbericht entnommen werden, der im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt werden wird.

6 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die aktuelle Hochbauplanung für den Neubau des Aldi Marktes an der Stelle des derzeit bestehenden Marktes. Es ist geplant, einen Aldi Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² zu errichten.



Hochbauplanung, Stand September 2022 (Stiebing Architektur), o.M.

Die Stellplätze werden wie bisher südlich des Gebäudes organisiert. Die Anlieferung erfolgt südlich über die Zufahrt von der Straße „Zum Feldlager“.

Östlich, nördlich und westlich des neu geplanten Marktes ist wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine das Gebäude umfassende Grünstruktur vorgesehen, die mit Hilfe von Baumpflanzungen und -Erhaltungen zur Eingrünung des Areals beiträgt. Zusätzliche Baumpflanzungen sind im Norden des Geltungsbereiches und südlich des Baufensters vorgesehen.

7 Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderungen betreffen nach aktuellem Stand die Erweiterung des Baufensters Richtung Norden, die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche sowie die Anpassung der Festsetzungen im Bereich der Stellplätze aufgrund der Umorganisation des Parkplatzes sowie Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie und zur Begrünung (Pflanzfläche im Nordwesten und Dachbegrünung).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes bleibt grundsätzlich wie in der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans erhalten, es wird weiterhin ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Läden“ festgesetzt.

Entsprechend der Planungsabsichten wird die Verkaufsfläche von bisher 750m² auf maximal 1.300 m² festgesetzt

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe

Die Festsetzungen werden aufgrund der geplanten Vergrößerung des ALDI-Marktes im Vergleich zur 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans geändert. Die Grundflächenzahl erhöht sich von bisher 0,4 auf 0,5, die Geschossflächenzahl wird von bisher 0,4 auf 0,5 festgesetzt.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Baufenster

Die Baugrenze wird gemäß der aktuellen Hochbauplanung festgesetzt. Im Vergleich zur 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans erweitert sich das Baufenster Richtung Norden um rund 11 Meter in Richtung der Grünfläche.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Ausnutzung des Baufensters unter Berücksichtigung der Planungsabsichten nur eine geschlossene Bauweise zulässt.

7.3 Zu- und Ausfahrten, Fußwege

Die Zu- und Ausfahrten zu den Stellplätzen im Süden des Geltungsbereichs bzw. zur Anlieferzone im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden der Planung entsprechend der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans als Einfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Entsprechend der Planung wird im Südwesten des Geltungsbereiches ein Fußweg festgesetzt.

7.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 (5) und 1a (5) BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr.7f BauGB) mit Hilfe von Photovoltaik oder Solarwärme-Kollektoren.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Neubaus erfolgt auch eine Umstrukturierung der Freiflächen. Dies betrifft die Anordnung der Stellplätze und der Vegetationsflächen sowie die Standorte von Bäumen und Sträuchern.

Um Standorte für Begrünung zu sichern, werden zum einen im nördlichen Bereich die vorhandenen Grünstrukturen als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft auch die sich in der öffentlichen Grünfläche verorteten Bäume.

Zusätzlich werden nördlich des Baufensters sechs Baumpflanzungen und südlich des Baufensters ebenfalls sechs Baumpflanzungen vorgenommen. Die Festsetzung zum Anpflanzen der Bäume wird in der 4. Änderung etwas umformuliert und es wird eine Pflanzliste ergänzt.

Außerdem wird eine Dachbegrünung festgesetzt, die zum einen den Anteil der Vegetationsflächen erhöht und damit die bereits vorhandene hohe Versiegelung in dem Bereich teilweise ausgleicht, indem der Anteil sich aufheizender Flächen reduziert wird. Zum anderen wird dadurch ein Beitrag für das Kleinklima geleistet und eine Retention von Regenwasser erreicht und damit das öffentliche Kanalsystem entlastet.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Form werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung in der 4. Änderung detaillierter formuliert. So wird, um die Funktionalität des Gründaches zu gewährleisten, ein Abflussbeiwert von höchstens 0,5 festgesetzt.

Zusätzlich werden Schotter- und Kiesflächen (sogenannte Schotter-Gärten) ausgeschlossen. Kies- und Schotterstreifen am Gebäude oder als Wege bleiben zulässig, da diese u.a. wegen der Versickerung von Oberflächenwasser wichtig sind.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachgestaltung und -neigung werden nicht übernommen. Durch die Festsetzungen von Photovoltaik und Dachbegrünung ergibt sich zwangsläufig eine Ausbildung als Flach- oder Pultdach.

Um einen negativen Einfluss auf den umliegenden Verkehr zu vermeiden, werden hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen Festsetzungen getroffen, die bspw. blendende oder blinkende Werbeanlagen ausschließen.

8 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 13.299 m²
davon:	
Sondergebiet SO Läden	ca. 8.532 m²
Überbaubare Grundstücksfläche, bei GRZ 0,5	ca. 4.266 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.316 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	ca. 25 m ²
Grünflächen	ca. 2.450 m²

9 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Erhöhung von Einzelhandelsverkaufsflächen, wirtschaftliche Aspekte
- Verkehrsplanerische Aspekte
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht den Neubau eines größeren ALDI-Marktes an dem bisherigen Standort. Dadurch erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Nachfrage und Ansprüche der Kunden. Die Kaufkraft im Ort wird erhalten und gestärkt, der Standort des Marktes attraktiver und zukunftsfähiger.

Zudem werden Grün- und Freiflächen erhalten und grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Dazu zählt auch die Festsetzung der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Erschließung über die Straße Zum Feldlager wurden die verkehrlichen Belange geprüft und keine Konflikte festgestellt.

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

10 Anlagen

- Anlage 1:** Anmerkungen Umweltbelange *(wird im Laufe des Verfahrens zu einem Umweltbericht ausgearbeitet)*, Wette+Gödecke GbR, Juni 2022
- Anlage 2:** Vorprüfung Ersatzneubau Aldi Lebensmittelmarkt in Vellmar, Zum Feldlager, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, August 2020

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,

(Ulrich Walberg)

aufgestellt:

Stadt Vellmar

Der Bürgermeister,

Vellmar,

(Manfred Ludewig)