

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße"

Stadt Kassel, ST Wehlheiden

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter im Rahmen der öffentlichen Auslegung_____Seiten 2 bis 3

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung_____Seiten 4 bis 9

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB_____Seiten 10 bis 13

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (außerhalb der Offenlage)_____Seiten 14 bis 23

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen
 der Ämter der Stadt Kassel im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

(Beteiligung durch Mitteilungsschreiben am 11.04.2019 über die öffentliche Auslegung vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	16.04.2019 70 - Die Stadtreiniger Kassel	<p>1.1: Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o.g. Bebauungsplan. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.07.2018:</p> <p><i>Info: Stellungnahme vom 05.07.2018:</i></p> <p><i>Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o.g. Bebauungsplan, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsorgung gewährleistet sind:</i></p> <p><i>Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.</i></p> <p><i>Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und -Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.</i></p> <p><i>Berücksichtigen Sie in Ihrer Gefährdungsbeurteilung auch: Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Neuplanungen sind so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden (wenn wirtschaftlich vertretbar). Die Sicht</i></p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Info: Beratung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2019:</i> <i>Der Anregung wird gefolgt.</i> <i>Der Hinweis auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung wird in den Hinweis (18) aufgenommen.</i> <i>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt die Art der Müllentsorgung im Detail noch nicht vor. Dennoch sind die Erreichbarkeit und die bauliche Voraussetzung für die Abholung auf dem Lidl-Grundstück gegeben. Die Einhaltung der Vorgaben wird im Rahmen der Erschließungs-/ Ausführungsplanung beachtet.</i> <i>Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Anforderungen gesichert. Ein für LKW erforderlicher Fahrbahnunterbau ist bereits berücksichtigt. Die Entsorgungsfahrzeuge befahren das Marktgrundstück ebenso wie der Anlieferverkehr von Lidl.</i></p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<i>durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden.</i>	
2.	13.05.2019 (per email) 71 - KASSELWASSER	2.1: zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER keine fachlichen Einwände. 2.2: Wir weisen lediglich darauf hin, dass unter dem Punkt 12 (1) der textlichen Festsetzungen die korrekte Schreibweise „KASSELWASSER“ zu verwenden ist. Unter dem Punkt 12 (2) ist die Schreibweise richtig eingesetzt.	Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2.2: Die Schreibweise der Eigenbetriebe wird entsprechend korrigiert.

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

(Beteiligung durch Mitteilungsschreiben am 11.04.2019 über die öffentliche Auslegung vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	25.04.2019 Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	3.1: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 3.2: Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. 3.3: Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 3.2: Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet. Zu 3.3: Der Bitte wird entsprochen.
4.	13.05.2019 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 101780, 34017 Kassel	4.1: Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich meine Stellungnahme zu der Bauleitplanung der Stadt Kassel, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße", ab. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen. Ich verweise auf die im Vorverfahren abgegebene Stellungnahme vom 16.07.2018, -Az.: 34 c 2-18/0665 - BE 10.01.2. Weitere Einwendungen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen.	Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>4.2: Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie des gültigen Bebauungsplanes zuzusenden. Des Weiteren wird eine Kopie der Veröffentlichung benötigt, mit der der Plan die Rechtskraft erlangt.</p> <p><i>Info: Stellungnahme vom 16.07.2018:</i></p> <p><i>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" der Stadt Kassel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Lidl-Marktes geschaffen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Wehlheider Bevölkerung beizubehalten und zu sichern.</i></p> <p><i>Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 7.800 m² und befindet sich im Kasseler Stadtteil Wehlheiden, abseits überörtlicher Straßen. Gegen den Plan bestehen aus Sicht von Hessen Mobil aufgrund der innerstädtischen Lage keine Einwände.</i></p>	<p>Zu 4.2: Nach Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wird das Ergebnis ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Kassel, bekannt gemacht. Nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig und kann gemäß § 10a (2) BauGB auf der Internetseite der Stadt Kassel eingesehen werden.</p> <p>Zudem informiert die Stadt Kassel die Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis ihrer eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p><i>Info: Beratung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2019:</i> <i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
5.	<p>16.05.2019 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel</p>	<p>5.1: die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes in der Kohlenstraße auf 1.510 qm widerspricht den Regelungen des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren (KEP Zentren). Der betreffende Lidl-Markt befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch innerhalb eines Nahversorgungszentrums. Daher ist eine Verkaufsfläche dieser Größe in diesem Bereich nicht zulässig.</p> <p>Die vorliegenden Planungen wären nur durch eine Ausnahmegenehmigung umzusetzen. Diese Ausnahme würde einen Präzedenzfall schaffen, der die Steuerungswirkung des KEP Zentren erheblich schwächt. Bereits jetzt liegen weitere Anfragen für Ausnahmeregelungen für eine Verkaufsflächenerweiterung verschiedener Lebensmittelmärkte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vor. Dazu zählen weitere Lidl-Märkte, aber auch Wettbewerber wie Aldi. Schafft man im hier vorliegenden Fall die Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung, beraubt man den KEP-Zentren seiner Steuerungswirkung. Außerdem würde jegliche Argumentation gegen diverse Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, innerhalb des Gebietes des KEP Zentren, erheblich geschwächt werden. Zudem handelt es sich in diesem Falle um einen Standort, der überwiegend von Pkws angefahren wird. Eine Ausweitung der Lebensmittelflächen wird langfristig und per-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Begründung: Der KEP Zentren 2015 lässt grundsätzlich für den Standort Kohlenstraße eine Erweiterungsmöglichkeit zu. Als Voraussetzung sieht der KEP Zentren 2015 eine Einzelfallprüfung vor die in Form einer Auswirkungsanalyse erfolgte. Das Ergebnis, stellt dar, dass es sich bei dem Lidl-Markt um einen eingeführten und etablierten Versorgungsstandort in siedlungsräumlich integrierter Lage handelt. Der Standort ist verkehrlich sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV (Bus) gut angebunden und fußläufig aus umliegenden Wohngebieten erreichbar. Aufgrund einer unterdurchschnittlichen Gesamtverkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten im benachbarten Stadtteil Wilhelmshöhe ist davon auszugehen, dass der Lidl-Markt auch für EinwohnerInnen in weiter entfernt gelegenen Wohngebieten einen Versorgungsstandort darstellt, insbesondere, da die Kohlenstraße eine wichtige Verkehrsachse ist. Innerhalb des Einzugsgebiets liegen alle Umverteilungswirkungen unterhalb der 10%-Schwelle. Mit der geplanten</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>spektivisch die fußläufige Nahversorgung in den Stadtteilen gefährden. Daher lehnen wir die hier geplante Erweiterung der Verkaufsflächen ab.</p> <p>5.2: Grundsätzlich könnte jedoch darüber nachgedacht werden, ob die zulässige Grenze von 800 qm Verkaufsfläche außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen des KEP Zentren angesichts sich verändernder Anforderungen an die Märkte und sich wandelnder Kundenansprüche angehoben werden könnte. Die hier angestrebte Ausweisung von 1.510 qm Verkaufsfläche halten wir aber in jedem Fall für deutlich zu groß.</p>	<p>Erweiterung werden somit keine Betriebsschließungen oder nachhaltige Betriebsschwächungen einhergehen oder die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.</p> <p>Gleich dem ist die Lidl-Filiale bereits langjährig am Standort etabliert und stellt den einzigen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt vor allem für die westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche dar. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass auch dieser Standort erhalten bleibt und diesem Standort Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass das Vorhaben nicht nur den Vorgaben des KEP-Zentren 2015 entspricht, sondern auch den des LEP Hessen und des Regionalplans Nordhessen. Zugleich liegt der Stadt Kassel die Information des RP Kassel, Dez. Regionalplanung vor, das die Regionalplanung als zuständige Fachbehörde, auf der Grundlage der in der Planbegründung wiedergegebenen Ergebnisse der o. g. Auswirkungsanalyse, zu dem Vorhaben <u>keine</u> Bedenken haben.</p> <p>Darüber hinaus teilte der Planverfasser des KEP-Zentren, der Zweckverband Raum Kassel mit Stellungnahme vom 19.07.2018 mit, dass die Entwicklungsplanungen des KEP-Zentren 2015 bei der Planaufstellung berücksichtigt worden sind. Damit behält der KEP Zentren 2015 seine Steuerungswirkung und stärkt den Grundsatz, dass keine Ausnahmeregelungen getroffen werden, sondern jedes Vorhaben im Einzelfall zu prüfen ist.</p> <p>Zu 5.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
6.	12.05.2019 Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Kassel Stadt und Land e.V. Nothfelder Str. 27, 34289 Zierenberg-Oberelsungen	6.1: Über die in den Planungsunterlagen beschriebenen Maßnahmen zum Naturschutz hinaus, werden zur Kompensation und Förderung der Tierwelt weitere Verbesserungen gefordert. 6.2: a) Ergänzend zur Aussage im Gutachten, sind auch die aufgezeigten „üblichen“ Vogelarten, wie Hausrotschwanz und Star, vom inzwischen bekannten Artenschwund stark betroffen. Daher sind geeignete Nisthilfen im Gelände zu installieren, auch im Hinblick zur Nähe des beschriebenen Grünzugs „Am Heimbach“, insbesondere auch zur Kompensation der entfallenden älteren Bäume. 6.3: b) Ergänzend zur Pflanzliste für Büsche und Hecken wird empfohlen, vorzugsweise Nektar- und Beerentragende Sorten zu wählen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Förderung der heimischen Insekten und Vogelarten geleistet werden. 6.4: Unter http://www.schwegler-natur.de/vogelschutz/ werden verschiedene Angebote von Fassadeneinbaunisthilfen aufgezeigt. Diese sind gerade in Bezug der energetischen Gebäudebeschaffenheit sehr geeignet. 6.5: Bitte unterrichten Sie uns über den Sachstand im weiteren Verfahren. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Beschlussempfehlung: Zu 6.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 6.2: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Die im Rahmen der Ämterbeteiligung gehörten Fachbehörden haben keine Anregungen oder Hinweise zu diesem Thema vorgebracht. Das gegenwärtige Marktgrundstück stellt aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale und der Nutzungsdichten nur einen untergeordneten Teillebensraum dar. Mögliche Brutreviere können teilweise in den angrenzenden, eingewachsenen gärtnerischen Strukturen der Wohnbaugrundstücke sowie im Bereich innerhalb des unmittelbar angrenzenden Heimbach-Grünzuges vorhanden sein. Insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Heimbach-Grünzug bestehen umfassend, avifaunistisch hochwertige Ausweichmöglichkeiten. Im Rahmen des Bauvorhabens werden Dachbegrünungen, Baum- und Heckenpflanzungen neu hergestellt, die ausreichend die grünordnerischen Belange kompensieren. Zu 6.3: Wird zurückgewiesen. Die Pflanzlisten wurden in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden im Hinblick ihrer Standortierung zusammengestellt. Zu 6.4: Der Hinweis wird an die Vorhabensplanung weitergereicht. Zu 6.5: Der Bitte wird entsprochen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
7.	06.05.2019 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	<i>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</i> 7.1: Auf Grund der nunmehr vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o. a. Planungsvorhaben. <i>Altlasten, Bodenschutz</i> 7.2: Meinen Anregungen und Hinweisen in meiner Stellungnahme vom 20.07.2018 wurde im überarbeiteten Durchführungsvertrag (Ihr Schreiben vom 4. Februar 2019) unter § 12 Altlasten ausreichend Rechnung getragen. Da nunmehr auch die im Plangebiet vorhandenen Altflächen im B-Plan (Kap. 5.8 der Begründung) mit aufgeführt wurden, werden von hier aus keine weiteren Anregungen bzw. Hinweise für erforderlich gehalten.	Beschlussempfehlung: Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 7.2: Wird zur Kenntnis genommen.
8.	06.05.2019 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	8.1: Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.
9.	06.05.2019 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	<i>Kommunales Abwasser, Gewässergüte</i> 9.1: Für den Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken. <i>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</i> 9.2: Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. Vorhaben nicht berührt.	Beschlussempfehlung: Zu 9.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 9.2: Wird zur Kenntnis genommen.
10.	08.05.2019 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Postf.10 20 28, 34020 Kassel	10.1: Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 05.07.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. <u>Info: Stellungnahme vom 05.07.2018:</u> <i>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</i>	Beschlussempfehlung: Zu 10.1: Wird zur Kenntnis genommen. <u>Info: Beratung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2019:</u> <i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
11.	16.05.2019 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	11.1: Wir möchten auf unsere Stellungnahme vom 19.07.2018 verweisen. Der Zweckverband hat 2015 auf Wunsch der Stadt Kassel das Gutachterbüro GMA beauftragt, eine Untersuchung zu den Erweiterungswünschen der Firma LIDL zu machen. Ein Ergebnis war, dass eine Großflächigkeit für den Standort Kohlenstraße unproblematisch wäre. Eine Auswirkungsanalyse ergab einen bei 7% liegende Kaufkraftabfluss für die Zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld. 11.2: Von Seiten des Fachbeirats KEP Zentren wurden die Erweiterungswünsche der Firma LIDL außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche immer skeptisch betrachtet. Das Ziel des KEP-Zentren ist die Sicherung der Nahversorgung für die Menschen im Verbandsgebiet, die Nahversorgung an diesem Ort ist auch mit der kleineren Verkaufsfläche garantiert. Weitere Anregungen werden von unserer Seite nicht vorgetragen.	Beschlussempfehlung: Zu 11.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 11.2: Wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Verkaufsflächenerhöhung zielt im Grundsatz auf eine nachhaltige Sicherung der Nahversorgung ab. In dieser Hinsicht ist eine Aufrechterhaltung einer Nahversorgung in Größenordnung des bisherigen Marktes möglich, dessen Standortsicherung jedoch im Wettbewerbsverhältnis gefährdet. Für eine nachhaltige Etablierung sind qualitative Aufwertungen erforderlich. Dazu gehört eine Verkaufsflächen-Erhöhung, eine qualitative Aufwertung des Marktes als Arbeitsplatz, die Verbesserung der Einkaufsqualität durch barrierefreie Zugänge und eine verbesserte nachhaltige Gebäudetechnik.

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

(Beteiligung durch öffentliche Auslegung vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
12.	April – Mai 2019 Behindertenbeirat Stadt Kassel	<p>12.1: <i>Schreiben vom 10.04.2019</i> mit Verwunderung haben wir als Behindertenbeirat aus der HNA vom 3. April 2019, S. 11 zur Kenntnis nehmen müssen, dass auf dem o.a. Lidl-Gelände ein Neubau entstehen soll mit einer Lkw-Andienung unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu einem Heim für demenziell erkrankte ältere Personen, von denen viele Schwerbehinderte sind. Unseres Wissens ist im gesamten Planungsprozess der Behindertenbeirat nicht beteiligt oder angehört worden. Wir wünschen, dass eine Beteiligung/Anhörung in dieser Sache unverzüglich nachgeholt wird, dazu würden wir ggf. eine a.o. Sitzung einberufen.</p> <p><i>Schreiben vom 12.04.2019</i> Ausnahmsweise sendet der Behindertenbeirat seine Stellungnahmen u. Anfrage (Schreiben vom 10.04.2019 im Anhang) auf diesem Weg, weil die Geschäftsstelle der Beiräte gegenwärtig vollständig vakant ist und deshalb von uns nicht genutzt werden kann. Bitte senden Sie eine Antwort oder Anfrage auch an die Mitglieder des Vorstandes persönlich (eMail-Adressen siehe Adressfeld). Aus Sicherheitsgründen lasse ich Ihnen das Originalschreiben über den Rathausbriefkasten zusätzlich zukommen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 12.1: Die Einbindung des Behindertenbeirates ist keine grundsätzliche Vorgabe gemäß der Satzung über die Bildung; Zusammensetzung und Aufgaben eines Behindertenbeirates in der Stadt Kassel. § 1 (3) der Satzung regelt konkret bei welchen Vorhaben der Behindertenbeirat, welche Aufgabe zu vertreten hat. Demzufolge hat der Behindertenbeirat die Aufgabe, die Interessen Behinderter gegenüber den städtischen Körperschaften sowie in der Öffentlichkeit, gegenüber allen Institutionen, die mit Angelegenheiten von Behinderten befasst sind, im Sinne einer stärkeren Selbstbestimmung und Eigenständigkeit bei der Teilnahme am Leben der Gemeinschaft zu vertreten. Dies bezieht sich insbesondere auf: -bauliche Gestaltung und technische Ausstattung öffentlich zugänglicher Gebäude - behindertengerechte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume, Anlagen und sonstiger der Allgemeinheit zugänglicher Flächen sowie der Freizeitanlagen. Diesen Belangen ist die Stadt mit dem Vorhaben gefolgt. Der Markt ist barrierefrei zugänglich und es sind eingangsnah Behindertenparkplätze ausgewiesen. Zudem soll der Behindertenbeirat gemäß § 1(4) vor einer Entscheidung von übergeordneter, allgemeiner Bedeutung der Stadt in einer Frage, die zu seinem Aufgabenbereich gehört, Gelegenheit</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>12.2: Da wohl die Frist der Offenlegung in Kürze abläuft, legen wir fristwährend und vorsorglich Einspruch gegen den B-Plan ein, eine Begründung kann erst nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens erfolgen.</p>	<p>zur Stellungnahme bekommen. Der Behindertenbeirat kann zu Fragen, die zu seinen Aufgaben gehören, der Stadt Vorschläge unterbreiten, wenn er eine Entscheidung für notwendig hält. Der Beirat als Gremium kann nichts beschließen oder ablehnen.</p> <p>Bei der Errichtung eines Lebensmittelmarktes handelt es sich nicht um ein Vorhaben mit übergeordneter, allgemeiner städtischer Bedeutung. Da die Belange von behinderten Menschen ernst genommen werden, ist es im städtischen Interesse das Vorhaben sozialverträglich zur Nachbarschaft zu gestalten. Aus diesem Grund wurden von Seiten der Stadt Auflagen an den Vorhabenträger erteilt, u. a. die Herrichtung einer Einhausung des Anlieferungsbereichs, die Terminierung der Anlieferungszeit, die Verhinderung einer nächtlichen Nutzung des Parkplatzes ebenso wie eine max. fußläufige Erreichbarkeit über die Straße Am Heimbach. Diese und weitere Begründungsmaßnahmen wurden getroffen, um die baulichen Veränderungen die auf dem Nachbargrundstück der Pflegeeinrichtung stattfinden für die BewohnerInnen verträglich zu gestalten. Zusätzlich wurden Gespräche mit der Leiterin der Pflegeeinrichtung geführt, um Fragen zu beantworten und um mögliche Bedenken zu minimieren.</p> <p>Zu 12.2: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Da die Stadt die Belange des Behindertenbeirates sehr ernst nimmt, wurde eine Fristverlängerung zur Erarbeitung einer Stellungnahme, wie es die Satzung vorsieht bis zum 31.05.2019 gewährt (mit Schreiben vom 29.04.2019). Zudem ist das Rechtsmittel eines Widerspruches/Einspruches im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gegeben, da es sich nicht um einen Verwaltungsakt handelt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p><i>Schreiben vom 07.05.2019</i></p> <p>12.3: Der Behindertenbeirat lehnt die bekannt gewordenen Pläne der Firma LIDL für den Neubau eines Supermarkts an der Kohlenstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Wohngemeinschaft für Demenzkranke ab. Der Behindertenbeirat fordert eine Planung mit einem veränderten Standort in gebührendem Abstand zu Wohnhäusern.</p> <p>12.4: Falls die Firma LIDL eine Beibehaltung des Standorts durchsetzt, soll ihr das Planungsamt Immissionsschutz-Auflagen erteilen gegen Lärm, Feinstaub und weitere Schadstoffe in der Form einer vollständigen Einhausung des Lieferverkehrs, die zu allen Seiten verschlossen werden kann.</p>	<p>Zu 12.3: Wird zurückgewiesen. Begründung: Die Errichtung der Pflegeeinrichtung seinerzeit ist in Kenntnisnahme der vorhandenen Gemengelage mit Betrieben, wie Nahversorgungsmarkt und Spedition, in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgt. Bei der Tatsache, dass entlang der nordwärts gewandten Grundstücksgrenze keine Hochbauten auf dem Marktgrundstück vorhanden waren, handelte es sich um einen Standortvorteil auf dessen Fortbestand kein Rechtsanspruch besteht. Eine anderweitige Bebauung der umgebenden Grundstücke kann sich unter Wahrung des Einfügungsgebotes und der einzuhaltenden Abstände i.S.d. § 6 Hessische Bauordnung jederzeit ergeben.</p> <p>Zu 12.4: Der Anregung wurde bereits gefolgt. Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Lärmgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen direkt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dementsprechend ergingen Vorgaben zur Begrenzung des zulässigen Schalleistungspegels für Lüftungs-, Kälte- sowie Heizungsanlagen. Weiterhin ist in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsgebäudes zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen ist (Einhausung). Im Durchführungsvertrag wurden die Anlieferzeiten im Einvernehmen mit LIDL auf 7 Uhr - 21 Uhr begrenzt. Des Weiteren wurde, nach Abstimmung mit der von der Planung betroffenen Nachbarschaft, der Abstand des Baufeldes zum südlichen Nachbargrundstück auf 6,5 m erhöht.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
13.	09.05.2019 privat	13.1: die Fußgängerquerung über die Kohlenstraße bei Lidl war von Anfang als provisorische Lösung angelegt. Es sollte Lidl zur Auflage gemacht werden, daß eine dauerhafte Lösung geschaffen wird, gffls. mit entsprechender Markierung und mit Lichtzeichenanlage.	Beschlussempfehlung: Zu 13.1: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Nach amtsinterner Überprüfung durch das städtische Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Ausbaumaßnahmen an der Querungshilfe der Kohlenstraße erforderlich.

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- außerhalb der Öffentlichen Auslegung -

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
14.	04.02.2019 Hausgemeinschaften Am Heimbach	<p>14.1: ich komme mit einer dringenden Bitte auf Sie zu: Unser Altenpflegeheim, speziell für Menschen mit Demenz, liegt hinter dem Parkplatz des Lidl an der Kohlenstraße. In unserer Einrichtung leben 39 Menschen mit einer Demenzerkrankung. Wir begleiten jeden Bewohner individuell, das schließt Begleitungen am Lebensende bis zum Sterben ein. Die Menschen, die wir betreuen, leben zum Teil in ihrer eigenen Welt, die sehr störanfällig ist. Sie sind empfindlich, zum Beispiel auf laute Geräusche, auf ungewohnte Eindrücke.</p> <p>Der Bau des Lidl direkt vor unseren Fenstern macht uns deshalb sehr besorgt! Wir haben über Jahre einen Schutzraum aufgebaut, der jetzt gefährdet ist. An der Grenze zu unserem Garten soll die Entladung der Lastwagen entstehen, auch die Müllsituation, Müllpresse ist noch nicht geklärt.</p> <p>Im Gespräch beim Ortsbeiratstermin ging es immer wieder um die (angenommenen) Bedürfnisse der Verbraucher. Breite Gänge, niedrige Regale. Wir sind keine Gegner des Lidl, wir wünschen uns dass miteinander ein guter Weg gefunden werden kann, die unterschiedlichen Bedürfnisse zu verbinden. Wir können nicht glauben, dass viele Bürger des Stadtteils ihre Einkaufsgewohnheiten auf Kosten anderer durchsetzen möchten. Im Gegenteil, viele Anwohner kommen auf uns zu, und äußern sich kritisch zu den Lidl-Plänen.</p> <p>Die Menschen, deren Bedürfnisse wir vertreten, können nicht mehr für sich selbst eintreten. Sie sind auf unsere Unterstützung angewiesen. Wir sind seit 12 Jahren ein aktiver und engagierter Teil dieses Stadtteils, viele Menschen aus Wehlheiden konnten unsere Einrichtung für sich, oder ihre Angehörigen nutzen. Die Qualität des Lebens, die wir ihnen bie-</p>	<p>Beschlussempfehlung: 14.1: Die vorgebrachten Hinweise zur Pflegeeinrichtung werden zur Kenntnis genommen; die immissionsschutzrechtlichen Befürchtungen konnten ausgeräumt werden. <u>Begründung:</u> Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung der Pflegeeinrichtung seinerzeit in Kenntnisnahme der vorhandenen Gemengelage mit teilweise emittierenden Betrieben (wie Nahversorgungsmarkt und Spedition) in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgte. Bei der Tatsache, dass entlang der nordwärts gewandten Grundstücksgrenze keine Hochbauten auf dem Marktgrundstück vorhanden waren, handelte es sich um einen Standortvorteil auf dessen Fortbestand kein Rechtsanspruch begründbar ist. Eine anderweitige Bebauung der umgebenden Grundstücke kann sich unter Wahrung des Einfügungsgebotes und der einzuhaltenden Abstände i.S.d. § 6 Hessische Bauordnung jederzeit ergeben.</p> <p>Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Lärmgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen direkt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dementsprechend ergingen Vorgaben zur Begrenzung des zulässigen Schalleistungspegels für Lüftungs-, Kälte- sowie Heizungsanlagen. Weiterhin ist die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsbauwerkes zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen (Einhausung). Die Anlieferzeiten werden im Einvernehmen mit</p>

		<p>ten, ist in Gefahr. Wir bitten Sie daher die vorhandenen Pläne für den Bau des Lidl noch einmal zu überdenken. Wir würden uns freuen mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.</p> <p><i>(angehangene Unterschriftenliste mit 28 Einträgen; ohne Klarnamen)</i></p>	<p>LIDL zudem auf 7 Uhr - 21 Uhr begrenzt. Des Weiteren wurde in nachträglicher Abstimmung der Abstand des Baufeldes zum südlichen Nachbargrundstück auf 6,5 m erhöht.</p>
15.	<p>08.02.2019 Hess. Amt für Versorgung und Soziales Kassel – Besteller Einrichtungsführsprecher der Hausgemeinschaften am Heimbach</p>	<p>15.1: Ich wende mich an Sie als der vom Hess. Amt für Versorgung und Soziales Kassel für die „Hausgemeinschaften am Heimbach“ bestellte Einrichtungsführsprecher. Zu meinen Aufgaben zählt insbesondere die Interessen der Bewohner der Hausgemeinschaft zu vertreten. In der Ortsbeiratssitzung in Wehlheiden wurden im Januar 2019 die Pläne zur Erweiterung des Lidl-Marktes vorgestellt.</p> <p>15.2: Wie aus den Plänen hervorgeht soll das neu geplante Gebäude direkt vor dem Haus der Hausgemeinschaften errichtet werden. Hier soll auch die Anlieferung und die Entsorgung für den Markt erfolgen. Es ist zu befürchten, dass schon morgens ab 6.00 Uhr genau vor den Fenstern des Heimes LKW-Verkehr mit erheblichem Lärm stattfinden wird.</p> <p>15.3: Dies würde eine unzumutbare Einschränkung und Belästigung der in der Einrichtung lebenden 39 demenzen Menschen bedeuten, abgesehen von der zukünftigen Sicht- und Lichteinschränkung, da das Heim ca. 2 Meter tiefer liegt als das Lidl Gelände.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 15.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 15.2: Die Bedenken zur Lärmbelastung konnten ausgeräumt werden. <u>Begründung:</u> Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Lärmgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen direkt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dementsprechend ergingen Vorgaben zur Begrenzung des zulässigen Schalleistungspegels für Lüftungs-, Kälte- sowie Heizungsanlagen. Weiterhin ist in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsgebäudes zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen ist (Einhausung). Im Durchführungsvertrag wurde aufgenommen, dass die Anlieferzeiten im Einvernehmen mit LIDL auf 7 Uhr - 21 Uhr begrenzt wird. Des Weiteren wurde, nach Abstimmung mit der von der Planung betroffenen Nachbarschaft, der Abstand des Baufeldes zum südlichen Nachbargrundstück auf 6,5 m erhöht.</p> <p>Zu 15.3: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung der Pflegeeinrichtung seinerzeit in Kenntnisnahme der vorhandenen Gemengelage mit Betrieben, wie Nahversorgungsmarkt und</p>

		<p>Ich bitte Sie, die Planung unter diesen Aspekten noch einmal zu überprüfen. Für ein persönliches Gespräch stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>Spedition, in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgte. Bei der Tatsache, dass entlang der nordwärts gewandten Grundstücksgrenze keine Hochbauten auf dem Marktgrundstück vorhanden waren, handelte es sich lediglich um einen Standortvorteil auf dessen Fortbestand kein Rechtsanspruch begründbar ist. Eine anderweitige Bebauung der umgebenden Grundstücke kann sich unter Wahrung des Einfügungsgebotes und der einzuhaltenen Abstände i.S.d. § 6 Hessische Bauordnung jederzeit ergeben. Durch den vorgesehenen Neubaukörper ergehen keine Beeinträchtigungen von nachbarschaftsschützenden Belangen.</p>
<p>16.</p>	<p>02.01.2019 Privat</p>	<p>16.1: Gemäß der Information an den Ortsbeirat Wehlheiden sind mir als unmittelbarer Nachbar und daher Betroffener die Unterlagen des Bebauungsplanes II/14 des LIDL Marktes Kohlenstrasse übergeben worden.</p> <p>16.2: Nach Einsicht in den Bebauungsplan ist von mir als Nachbar folgende schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten: Da die Anlieferungszone bis auf 20 Meter an mein Wohnhaus und Schlafzimmer heranreichen wird, ist mit starker Lärmbelastung ab 6.00 Uhr morgens zu rechnen. Noch deutlich näher an der geplanten Ladezone, nämlich bis auf 10 Meter gelegen, ist das Altenwohnheim „Am Heimbach“, deren Zimmer nach hinten zeigen. Da ich selber eine Spedition betreibe weiß ich, welche Lärmemissionen verursacht werden (Entladung von LKW, Knallen der Ladebühnen, -Überrollen der Überladebleche, menschliche Rufe etc.). Da an der Ladezone auch Altpapier, verdorbene Ware und Müll gelagert wird, ist auch da mit erheblichen Belästigungen für uns als Anwohner zu rechnen. Die Ladezone könnte problemlos an die Kohlenstrasse verlegt werden, wodurch auftretende Probleme zumindest dezimiert werden könnten.</p> <p>16.3: Den geplanten Abriss des Doppelhauses am Heimbach, um an dieser Stelle Mitarbeiter-Parkplätze zu schaffen und somit Wohnraum zu vernichten, sehe ich problematisch, wo doch al-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 16.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 16.2: Die Bedenken zur Lärmbelastung können ausgeräumt werden. <u>Begründung:</u> Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Lärmgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen direkt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dementsprechend ergingen Vorgaben zur Begrenzung des zulässigen Schalleistungspegels für Lüftungs-, Kälte- sowie Heizungsanlagen. Weiterhin ist die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsgebäudes zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen (Einhausung). Die Anlieferzeiten werden im Einvernehmen mit LIDL zudem auf 7 Uhr - 21 Uhr begrenzt. Des Weiteren wurde, nach Abstimmung mit der von der Planung betroffenen Nachbarschaft, der Abstand des Baufeldes zum südlichen Nachbargrundstück auf 6,5 m erhöht.</p> <p>Zu 16.3: Wird zur Kenntnis genommen. Das Wohngebäude am Heimbach stand dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung. Mit dem Rückbau</p>

		<p>lenthalben Wohnraumnot herrscht.</p> <p>16.4: Ich wurde damals beim Bau des Altenheims bereits von ihrem Amt getäuscht, denn die mir vorgelegte Bauzeichnung des Architekten, die ich befürwortete, wurde so gar nicht umgesetzt. Vielmehr wurde von der Stadt ein Grundstücksstreifen angrenzend an meine Parzelle 205/5 an die Bauherren verkauft, das Heimgebäude um ca. 5 Meter weiter an den Heimbach nach vorne herangerückt, und mir damit der Ausblick auf den Heimbach unmittelbar verbaut. Dem ehemaligen Eigentümer Herrn Brandtner, dem das dem Abriss vorgesehene Doppelhaus gehörte, erging es ebenso. Eine weitere Einschränkung der Wohnqualität werde ich nicht hinnehmen und werde alle Rechtsmittel ausschöpfen.</p>	<p>des Wohngebäudes entfällt in geringem Umfang potentieller Wohnraum. Die Stadt Kassel hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sichergestellt, dass über dieses Grundstück nun auch eine fußläufige Querung des Marktgrundstückes mit unmittelbarer Anbindung an den Heimbach-Grünzug dauerhaft gesichert wird und dadurch der Nahversorgungsstandort für das angrenzende Wohnquartier leichter zu erreichen ist.</p> <p>Zu 16.4: Wird zurückgewiesen. Die angeführten Belange betreffen nicht das o.g. Vorhaben der Errichtung des Lidl –Marktes und können daher nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.</p>
<p>17.</p>	<p>23.04.2019 Einzelhandelsverband Hessen-Nord.e.V. Martin Schüller</p>	<p>17.1: der Einzelhandelsverband Hessen Nord e.V. lehnt eine Erweiterung des Lidl-Marktes in der Kohlenstraße ab. Dies aus mehreren Gründen. Man kann diese Erweiterung nicht isoliert sehen, sondern man muss diese in Kontext mit der Zukunft der zentralen, wohnortnahen und fußläufigen Nahversorgung aller Stadtteile sehen, da hier eine Entscheidung seitens der Stadtverordneten getroffen wird, die Signalwirkung für die Erweiterung auch anderer Lebensmittel-Discounter haben wird.</p> <p>17.2: Nach unserer Auffassung widerspricht das Vorhaben den Zie-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 17. 1 Wird zurückgewiesen. Die Vorgehensweise der Stadt Kassel basiert auf der Grundlage des KEP Zentren 2015, der vorgibt Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb von Zentren im Einzelfall zu prüfen. Durch diese klare Vorgabe steuert der KEP Zentren 2015, dass keine Ausnahmeregelungen getroffen werden, sondern jedes Vorhaben im Einzelfall zu prüfen und entsprechend zu entscheiden ist. Besonders für diesen Standort ist, dass sich die Lidl-Filiale bereits langjährig am Standort etabliert hat und den einzigen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt, vor allem für die westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche darstellt. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass auch dieser Standort erhalten bleibt und diesem Standort Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.</p> <p>Zu 17.2 Wird zurückgewiesen.</p>

		<p>len des KEP-Zentren. Hier heißt es: Ziel 1 – Sicherung der Nahversorgung Die fußläufige Nahversorgung soll für alle Bewohnerinnen gesichert, gefördert und ggf. wiederhergestellt werden. Nach unserer Auffassung werden durch die Erweiterung gerade die Nahversorgungszentren in Wehlheiden und in Wilhelmshöhe, Brasselsberg in naher Zukunft gefährdet. Laut Auffassung des Bauamtes und des Gutachtens handelt es sich bei dem Standort Lidl/Kohlenstraße um einen integrierten Standort. Das kann man diskutieren, wir sehen diesen als nicht integrierten Standort. Wenn man das aber tut, muss man sich bewusst sein, dass die Nachbargrundstücke auch integrierte Standorte sind.</p> <p>Was macht die Politik, wenn ein Vollsortimenter, z.B. aus Wehlheiden einen neuen Markt neben den Lidl-Markt bauen möchte, da ja die Auffassung vertreten wird, es handelt sich um einen integrierten Standort ??? Der Einzelhandelsverband sieht den Standort Kohlenstraße als primären Autostandort. Dies zeigt, dass die Gutachter von ca. 1000 Autos pro Tag ausgehen.</p> <p>Wenn es Ziel der Politik sein sollte, die fußläufige Versorgung, insbesondere in den anliegenden Stadtteilen aufrecht zu erhalten, die Verkehrsströme zu reduzieren als zu erhöhen, können Erweiterungen nur in den zentralen Versorgungsbereichen, die der KEP-Zentren vorsieht, vorgenommen werden. Unzweifelhaft ist der Standort Kohlenstraße kein zentraler Versorgungsbereich.</p> <p>Kann es im Sinne der Politik sein, wenn Stadtteile wie Wilhelmshöhe, Brasselsberg oder auch Harleshausen, um nur einige zu nennen, zukünftig von anderen Stadtteilen wegen Ansiedlungen und Erweiterungen mitversorgt werden.</p>	<p>Der KEP Zentren 2015 sieht für integrierte Lagen/ Nahversorgungslagen für großflächiges, nahversorgungsrelevantes Kernsortiment eine Einzelfallprüfung vor, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Grundzentren nur begründet in Ausnahmefällen möglich ist, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Zudem gibt der KEP Zentren 2015 vor, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung“ zu zulassen.</p> <p>Die Stadt Kassel handelt bei Einzelhandelsvorhaben gemäß diesen Vorgaben. Somit wurde ein Gutachten zur Einschätzung der Lage des Standortes, inkl. der Auswirkungen auf die Umgebung in Auftrag gegeben und geprüft, dass das Vorhaben dem Regionalplan entspricht. Das Ergebnis des Gutachtens der GMA (September 2015) war die Einordnung des Standortes in eine siedlungsräumlich, integrierte Lage / Nahversorgungslage. Als Grund wurde neben der direkt angrenzenden Wohnbebauung, der kurze Fußwegradius für die Anwohnerinnen von Wehlheiden und die Anbindung an den ÖPNV genannt. Damit kommt diesem Standort eine gewisse Versorgungsbedeutung zu. In einer siedlungsräumlich, integrierten Lage sind großflächige Vorhaben zulässig, sofern keine Auswirkungen auf andere Zentren zu erwarten sind. Das Erweiterungsvorhaben, weist nahversorgungsrelevante Kernsortimente aus, dient der Nahversorgung und löst keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in umliegende Versorgungsbereiche aus. Damit räumt der KEP Zentren für den Standort Kohlenstraße grundsätzlich eine Erweiterung ein. Die Filiale hat sich etabliert an ihrem Standort und stellt den einzigen Lebensmittelmarkt v.a. für die</p>
--	--	---	--

		<p>17.3: Zum Glück hat der Zweckverband einer Erweiterung des Lidl-Marktes in Rothenditmold erst einmal ablehnend gegenüber gestanden. Eine „solche“ Stadtentwicklung fördert nicht gerade die Investitionsbereitschaft in den unterversorgten Stadtteilen bzw. erschwert die Sicherung der Nahversorgung in bestehenden Zentren. Darüber hinaus erhöht es die Verkehrsströme, wenn eine wohnortnahe bzw. fußläufige Nahversorgung wegbricht. Dies kann nicht im Sinne einer zukunftsweisen Entwicklung insbesondere der Stadtteilzentren sein. (Hierzu mehr als Beispiel Harleshausen unter Punkt 3)</p> <p>17.4: In Kassel haben wir insgesamt 32 Discounter (Quelle zu beziehen, Frau Linneweber RP hat eine gesamte Aufstellung der Lebensmittelstandorte). Was passiert mit der fußläufigen Nahversorgung, wenn Lidl, Penny, Aldi, Netto und auch Norma ihre Standorte auf 1500 qm erweitern ???</p>	<p>westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche dar und verbessert durch eine neue südliche Zuwegung die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr und bleibt damit weiterhin ein Versorgungsstandort für die Wehlheider Bevölkerung.</p> <p>Das Vorhaben entspricht dazu nicht nur den Vorgaben des KEP-Zentren 2015, sondern auch denen des LEP Hessen und des Regionalplans Nordhessen. Zugleich liegt der Stadt Kassel die Information des RP Kassel, Dez. Regionalplanung (siehe TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB , Nr.20) vor, das die Regionalplanung als zuständige Fachbehörde, auf der Grundlage der in der Planbegründung wiedergegebenen Ergebnisse der o.g. Auswirkungsanalyse, zu dem Vorhaben keine Bedenken haben.</p> <p>Darüber hinaus teilte der Planverfasser des KEP-Zentren, der Zweckverband Raum Kassel mit Stellungnahme vom 19.07.2018 mit, dass die Entwicklungsplanungen des KEP-Zentren 2015 bei der Planaufstellung berücksichtigt worden sind.</p> <p>Zu 17.3: Die angeführten Belange betreffen nicht das o.g. Vorhaben der Errichtung des Lidl – Marktes und können daher nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 17.4: Die angeführten Belange betreffen nicht das o.g. Vorhaben der Errichtung des Lidl – Marktes und können daher nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.</p>
--	--	--	---

		<p>17.5: Wobei anzumerken ist, dass die Grundfläche des Erweiterungsvorhabens bei 2400 qm liegt. Warum, weiß auch keiner!</p> <p>17.6: Im Übrigen hat Aldi beim Zweckverband bzgl. Erweiterungen schon angefragt. Auch diese fragen sich, warum dieser Lidl-Markt erweitern darf und andere Erweiterungen von Aldi abgelehnt werden. Netto, Penny werden folgen.</p> <p>17.7: Ziel 2 Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Zweifelsfrei ist der Lidl-Markt/Kohlenstraße kein zentraler Versorgungsbereich. Er taucht im KEP-Zentrum als überhaupt kein relevanter Bereich auf. Wenn die Stadt dies gewollt hätte, hätte sie es bei der Fortschreibung ja anmerken können. Durch die o.g. Problematik werden wir zukünftig nur noch Einzelentscheidungen haben. Was macht es dann für einen Sinn, überhaupt noch zentrale Versorgungsbereiche zu definieren? Dass die Discounter darüber hinaus auch sehr stark im Nonfood-Bereich sind, dürfte jedem bekannt sein - insbesondere Anlass bezogen. So z. B. Anfang des Jahres mit Sportartikel, Kleidung etc., weil jeder sich Silvester vorgenommen hat, etwas für die Gesundheit zu tun, Schulanfang etc. Man muss sich nur einmal die Prospekte ansehen (sind auch im Internet abrufbar).</p> <p>Würde die Stadt an diesem Standort auch Non-Food Märkte zulassen? Wohl nicht, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind. Oder doch, da es sich ja nach Auffassung der Stadt um einen integrierten Standort handelt??</p> <p>17.8: Warum wird nicht die Auffassung vertreten, im festgelegten zentralen Versorgungsbereich ist eine Erweiterung möglich und ansonsten nicht? Man darf auch nicht die Vergangenheit vergessen, dass gerade die Discounter ihre Standorte in Mischgebiete gelegt haben, unter 800 qm geblieben sind und nun in die Großflächigkeit gehen wollen.</p>	<p>Zu.17.5: Klarstellung: Die Grundfläche umfasst den Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und setzt sich u.a. zusammen aus der Verkaufsfläche, den Nebenräumen der Mitarbeiter sowie dem Anlieferungs- und Eingangsbereich.</p> <p>Zu 17.6: Die angeführten Belange betreffen nicht das o.g. Vorhaben der Errichtung des Lidl – Marktes und können daher nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 17.7 Wird zurückgewiesen: Das Gutachten der GMA (Stand 30.06.2017), hat eindeutig die Auswirkungen auf das Umfeld des Planstandortes sowie den Standort und die Angebots- und Nachfragesituation untersucht. Das Gutachten zeigt deutlich, dass der Versorgungsstandort sich in einer siedlungsräumlich, integrierten Lage befindet (verkehrlich gut angebunden, fußläufig erreichbar) und als Versorgungsstandort für Wehlheiden und teilweise darüber hinaus, wichtig zu erhalten ist. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird eine Umverteilungswirkung unterhalb der 10%-Schwelle aufweisen und somit den Versorgungsstandort, insbesondere in der Wittrockstraße nicht gefährden sowie keine Betriebsschließungen oder nachhaltige Betriebsschwächungen mit sich ziehen. Es wird klar dargestellt, dass keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit absehbar sind.</p> <p>Zu 17.8: Der KEP Zentren 2015 lässt die Option der Einzelfallprüfung bei Einzelhandelsvorhaben in siedlungsräumlich, integrierten lagen in Verbindung mit den o.g. Voraussetzung zu (siehe 17.1). Der KEP Zentren bildet die Grundlage der Stadt Kassel für den Umgang mit der Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben.</p>
--	--	---	---

		<p>17.9: Zur Info: Die Stadt Kassel verfügt über 78.530 qm Lebensmittelfläche.</p> <p>17.10: Ziel 3 Begrenzung dezentraler Ansiedlung Wie bereits erwähnt, sehen wir diesen Standort als dezentralen Standort. Sollte dies zukünftig nicht gesehen werden, droht die Gefahr bzw. ist zu befürchten, dass die Kohlenstraße sich zu einem Standort entwickelt, bei dem eine Ansiedlung von Food und Nonfood aber auch von zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich ist. Dies kann doch auch nicht das Ziel der Politik sein? Oder doch, die Schwächung der funktionierenden Stadtteilzentren?</p> <p>Der Unterzeichner versteht auch nicht, warum die Stadt ihre bisherige Linie verlässt. Wir finden es überaus positiv, z.B. den Bebauungsplan Salzmann, die Entwicklung Preisrebell und tragen auch andere Vorhaben (Massa) mit. Darüber hinaus dürfte ein vergrößerter Lidl-Markt sein Nonfood-Sortiment massiv ausweiten. Dies wird allein deutlich durch die Werbung, die die Discounter wöchentlich schalten. Nicht umsonst ist die Firma Aldi einer der größten Textilanbieter Deutschlands. Hierbei sollte bedacht werden, dass jeder zehnte Nonfood-Euro im Lebensmitteleinzelhandel verdient wird. Für die Discounter unverzichtbar. (Siehe Anlage Bericht GFK)</p>	<p>Zu 17.9. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 17.10: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Das Ergebnis des Gutachtens der GMA stellt dar, dass es sich bei dem Lidl-Markt um einen eingeführten und etablierten Versorgungsstandort in siedlungsräumlich integrierter Lage handelt. Der Standort ist verkehrlich sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV (Bus) gut angebunden und fußläufig aus umliegenden Wohngebieten erreichbar. Zudem ist keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit absehbar. Die Erweiterung der Verkaufsfläche zielt darauf ab, den wichtigen Versorgungsstandort, insbesondere für Wehlheiden langfristig zu sichern und die wohnortnahe Versorgung zu erhalten. Dafür ist es jedoch notwendig, dass der bestehende Markt die Möglichkeit erhält seine Versorgungsqualität mit Sortimenten nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern. Eine städtebaulich, verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung, umfasst die Möglichkeit der Einrichtung einer kundenfreundlicheren Warenpräsentation, die Integration einer Backstation, die Erhöhung der Einkaufsqualität im Markt und eine höhere Verfügbarkeit an Waren herzustellen sowie die Chance, u.a. dadurch die Betriebskosten für Logistik zu senken und beinhaltet nicht automatisch eine größere Sortimentserweiterung.</p> <p>Um das auch weiterhin zu garantieren, nimmt die Stadt durch Aufstellung des Bebauungsplanes langfristig Einfluss auf die Entwicklung des Standortes, sichert die neue Planung und verhindert eine ungeordnete weitere Entwicklung des Standortes.</p>
--	--	--	--

		<p>17.11: Auch diesbezüglich sollte bedacht werden, dass gerade in den Stadtteilzentren Anbieter bei einer permanenten Erweiterung der Discountfläche betroffen sein werden. Geht man z. B. von einer Erweiterung des Lidl-Marktes in Rothenditmolde und der Erweiterung des Penny-Marktes im Jungfernkopf aus, dürften die beiden Standorte in Harleshausen, der Edeka-Rommel und Tegut bzw. auch die Anbieter von Nonfood-Artikel, ob dies Bürobedarf, Bastelbedarf, Textilien sind, massiv gefährdet sein.</p> <p>17.12 Es kann nicht die Zielsetzung sein, funktionierende Stadtteilzentren auch nur dem Hauch einer Gefährdung auszusetzen. Um den Bestand zu erhalten, müssten diese eher „gehegt und gepflegt“ werden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Argumentation durch eine Erweiterung, breitere Gänge, niedrigere Regale etc. darüber hinwegtäuscht, dass der Lebensmitteleinzelhandel Geld verdienen will. Und zwar schwerpunktmäßig durch Verdrängungswettbewerb.</p> <p>17.13: Die Zeiten, als Discounter nur ein Ladenformat hatten und hiermit die BRD überzogen haben, sind längst vorbei. Alle Discounter haben mehrere Formate, können sich den Gegebenheiten anpassen, um im harten Wettbewerb des Lebensmittel-einzelhandels zu bestehen. (siehe www.lidl-immobilien.de). Warum sind in der Vergangenheit Backstraßen, Frischfleischtheken und Fisch, der gesamte Frischebereich gewachsen? Nicht nur dem harten Wettbewerb geschuldet, sondern auch dem Wettbewerb mit dem Lebensmittelhandwerk wie Bäcker, Metzger und Fleischer, deren Zahl in den vergangenen Jahren extrem zurückgegangen ist.</p> <p>17.14: Alles in allem ist festzuhalten, dass sich die Stadtverordneten bewusst machen sollten, dass es hier nicht um eine isolierte Entscheidung geht, sondern eine wegweisende Entscheidung, wie zukünftige Lebensmittelversorgung in der Stadt Kassel von statten gehen wird.</p>	<p>Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung hat die Stadt die Option Einfluss auf die Entwicklung des Marktes zunehmen und sorgt damit für eine städtebaulich, verträgliche Erweiterung des Lidl- Marktes.</p> <p>Zu 17.11: Die angeführten Belange betreffen nicht das o.g. Vorhaben der Errichtung des Lidl – Marktes und können daher nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 17.12: Begründung: (siehe auch Nr. 17.10) Die Stadt Kassel verfolgt die Ziele des KEP Zentren 2015 und handelt entsprechend den Vorgaben, d.h., die oberste Priorität ist die Sicherung der Zentren.</p> <p>Zu 17.13: Die angeführten Belange betreffen nicht das o.g. Vorhaben der Errichtung des Lidl – Marktes und können daher nicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 17.14: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Die Erweiterung der Verkaufsfläche zielt darauf ab, den wichtigen Versorgungsstandort, insbesondere für Wehlheiden langfristig zu sichern und die wohnortnahe Versorgung zu erhal-</p>
--	--	---	---

		<p>Entweder durch Lebensmittelzentren, die auch über die Stadtteilgrenzen die Versorgung der Bevölkerung vornehmen, mit mit der Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens und Wegfall von Nahversorgern oder aber eine wohnortnahe und fußläufige Nahversorgung in allen Stadtteilen.</p>	<p>ten und durch eine bessere fußläufige Erreichbarkeit attraktiver zu machen. Dafür ist es jedoch notwendig, dass der bestehende Markt die Möglichkeit erhält seine Versorgungsqualität mit Sortimenten nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern. Diese Entscheidung basiert auf dem Grundsatz des KEP Zentren 2015 und stellt dar, dass die Stadt gemäß den Vorgaben des KEP Zentren handelt.</p>
--	--	---	--