

Betr.: ZRK 77 „SO-Läden Niedervellmar“, Stadt Vellmar  
hier: Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Einsender  
nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Verteiler Nr. lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ sonstige Einsender	Stellungnahme abgegeben		Zwischen- bescheid	Hin- weise	Anregungen			
		ja	nein			keine	gefolgt	teilw. gefolgt	abge- wiesen
1	Amt für Bodenmanagement Korbach	X				X			
2	Avacon Netz GmbH	X			X	X			
3	Botanische Vereinigung Naturschutz Hessen e.V.		X						
4	Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Landesverband Hessen e.V.		X						
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		X						
6	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.		X						
7	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Südwest		X						
8	EAM Netz GmbH		X						
9	Uniper Kraftwerke GmbH, Borken	X				X			
10	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.		X						
11	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	X			X	X			
12	KASSELWASSER	X			X	X			
13	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG	X			X	X			
14	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung	X				X			
15	Kreisausschuss des Landkreises Kassel, Fachbereich Bauen und Umwelt	X				X			
16	Kreisbauernverband Kassel e.V.	X				X			
17	Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenARCHÄOLOGIE, Marburg		X						
18	Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim		X						
19	Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Denkmalschutz und Bauaufsicht		X						
20	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hessen e.V.		X						
21	Nordhessischer VerkehrsVerbund (NVV)		X						
22	Polizeipräsidium Nordhessen - Direktion Verkehrssicherheit	X				X			
23	Regierungspräsidium Kassel								
	a) 21.1 Bauleitplanung		X						
	b) 21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen	X			X	X			
	c) 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz		X						
	d) 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	X				X			
	e) 31.5 Komm. Abwasser, Gewässergüte, Industr. Abwasser, Wassergef. Stoffe	X				X			
	f) 32.1 Abfallwirtschaft		X						
	g) 33.1 Immissions- und Strahlenschutz		X						
	h) 34 Bergaufsicht	X				X			
	i) 27.1 Eingriffe, Landschaftsplanung, Naturschutzdaten		X						
	j) 26 Obere Forstbehörde	X				X			
24	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.		X						
25	TenneT TSO GmbH	X				X			
26	Verband Hessischer Fischer e.V.		X						
27	Bundesnetzagentur		X						



Betr.: ZRK 77 „SO-Läden Niedervellmar“, Stadt Vellmar  
 hier: Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Einsender  
 nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Verteiler Nr. lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ sonstige Einsender	Stellungnahme abgegeben		Zwischen- bescheid	Hin- weise	Anregungen			
		ja	nein			keine	gefolgt	teilw. gefolgt	abge- wiesen
28	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	X			X	X			
29	Gascade Gastransport GmbH	X			X	X			
30	Hessische Landesbahn GmbH	X				X			
31	Regionalbahn Kassel GmbH, Kassel		X						
32	Städtische Werke Netz + Service GmbH	X			X	X			
33	Städtische Werke Energie + Wärme GmbH	X				X			
34	Terranets bw GmbH	X			X	X			
35	Gemeinde Ahnatal		X						
36	Gemeinde Bad Emstal		X						
37	Stadt Baunatal		X						
38	Gemeinde Breuna		X						
39	Gemeinde Calden		X						
40	Gemeinde Edermünde		X						
41	Gemeinde Espenau		X						
42	Gemeinde Fuldabrück		X						
43	Gemeinde Fuldata		X						
44	Gemeinde Habichtswald		X						
45	Stadt Grebenstein		X						
46	Stadt Großalmerode		X						
47	Stadt Gudensberg		X						
48	Gemeinde Guxhagen		X						
49	Stadt Hann. Münden		X						
50	Gemeinde Helsa		X						
51	Stadt Immenhausen		X						
52	Gemeinde Kaufungen		X						
53	Stadt Liebenau		X						
54	Gemeinde Lohfelden		X						
55	Stadt Niedenstein		X						
56	Gemeinde Nieste		X						
57	Gemeinde Niestetal		X						
58	Gemeinde Schauenburg		X						
59	Gemeinde Söhrewald		X						
60	Gemeinde Staufenberg		X						
61	Stadt Vellmar		X						
62	Stadt Wolfhagen		X						
63	Stadt Zierenberg		x						



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>2</b>	<b>Avacon Netz GmbH</b> Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter	
1	„...im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser/ WEVG GmbH & Co KG.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
3	Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>



**Betr.:** Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

**hier:** Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>11 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement</b> Leuschnerstraße 73, 34134 Kassel		
1	„...im Rahmen der o. g. Beteiligung gebe ich meine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaulastträger. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	Bei dem Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmittel-discounters. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ soll durch die Erweiterung des Discounters von 950 m <sup>2</sup> auf 1.300 m <sup>2</sup> erhöht werden. Im Parallelverfahren stellt die Stadt Vellmar die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Lange Wender“ auf.  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gesichert. Grundsätzliche Bedenken bestehen seitens Hessen Mobil nicht gegen das Vorhaben.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
3	<u>Hinweis:</u>  Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs sind vom Träger der Bauleitplanung zu prüfen und ggf. festzusetzen. Derartige Maßnahmen obliegen der Stadt.“	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Stadt Vellmar zur Beachtung in der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.</b>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>12</b>	<b>KASSELWASSER</b> Gartenstraße 90, 34125 Kassel	
1	„...KASSELWASSER hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans. Die betreffende Fläche entwässert nicht in das Kanalnetz der Stadt Kassel.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	Hinsichtlich möglicher Hinweise aus dem Bereich der Wasserversorgung, bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.“	Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH wurden an dem Verfahren beteiligt. Es wurden in der Stellungnahme Hinweise zur Wasserversorgung gemacht. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>13</b>	<b>Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft</b> Königstor 3-13, 34117 Kassel	
1	„...gegen die o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG keine Einwände, da unsere Belange nicht direkt betroffen sind.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch die Straße zum Feldlager die KVG Buslinie 11 verkehrt. Bei absehbaren Störungen des Busverkehrs setzen Sie sich bitte zur Absprache rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Kollegen [...] in Verbindung.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Stadt Vellmar zur Beachtung in der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.</b>
3	Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass durch die Straßen Zum Feldlager, Lange Wender und Holländische Straße ÖPNV-Linien des Nordhessischen Verkehrsverbundes (Rainer-Dietrich-Platz 1, 34117 Kassel) verkehren.“	Der NVV wurde an dem Verfahren beteiligt. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>23b    Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21.2    Regionalplanung, Siedlungswesen</b> Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel		
1	„Ich verweise auf die regionalplanerische Stellungnahme zur 4. Änderung des Be- bauungsplanes Nr.53 „Lange Wender“, die Inhalte bleiben bestehen:	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom- men.</b>
2	<p>Mit der vorliegenden Planung soll die Er- weiterung der Verkaufsfläche (VKF) des ansässigen Aldi-Marktes von bisher 980 m<sup>2</sup> (Angabe laut Vorprüfung GMA) auf 1.300 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Die Vergrö- ßerung der VKF kann laut Planbegrün- dung nur durch einen Ersatzneubau er- reicht werden. Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der Bereich des bestehenden Discountmarkts bereits als Sondergebiet „Läden“ darge- stellt. Der Geltungsbereich der vorliegen- den Planung ist im Regionalplan Nordhes- sen 2009 (RPN) als Vorranggebiet für In- dustrie und Gewerbe Bestand festgelegt.</p> <p>Nach den Zielen des RPN ist die Ansied- lung von zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel nur innerhalb von Vorrang- gebieten Siedlung zulässig. In diesem Fall handelt es sich aber um die Vergrößerung eines Marktes an einen eingeführten Standort, der mit einer VKF von 980 m<sup>2</sup> bereits das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt. Die Vergrößerung der VKF um rd. 300 m<sup>2</sup> und die dadurch ausgelösten aus raumordnerischer Sicht zu bewertenden Auswirkungen wurden von der GMA in ei- ner gutachterlichen Vorprüfung ermittelt. Hiernach sind für die im KEP-Zentren fest- gelegten zentralen Versorgungsbereiche von Vellmar (B-Zentrum Vellmar-Rathaus, C-Zentrum Obervellmar) sowie im weite- ren Einzugsgebiet keine erheblichen Um- satzumverteilungen ermittelt worden. In der gutachterlichen Vorprüfung wurde des Weiteren nachvollziehbar dargelegt, wa- rum in diesem Fall von einer besonderen Standortsituation gesprochen werden kann und der Markt aufgrund der Sied- lungs- und Einzelhandelsstruktur von</p>	



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>23b</b>	<b>Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen</b> Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel	
	Vellmar als Versorgungsstandort eingestuft werden kann.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
3	Unter Berücksichtigung der v. g. Gründe sowie des überwiegend positiven Votums des Fachbeirats KEP-Zentren werden in diesem besonderen Fall keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>28</b>	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b> Königstor 13, 34117 Kassel	
1	„Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	<p>Wir geben jedoch nachfolgenden Hinweis zur Kenntnis.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“</p>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Stadt Vellmar zur Beachtung in der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.</b>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>29</b>	<b>GASCADE Gastransport GmbH</b> Kölnische Straße 108-112, 34119 Köln	
1	<p>„Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>nicht betroffen</b> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



**Betr.:** Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

**hier:** Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>29</b>	<b>GASCADE Gastransport GmbH</b> Kölnische Straße 108-112, 34119 Köln	
<b>2</b>	<p>Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.“</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Stadt Vellmar zur Beachtung in der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.</b></p>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>32 Städtische Werke Netz+Service GmbH</b> Eisenacher Straße 12, 34123 Kassel		
1	„Seitens der Städtische Werke Netz + Service GmbH (NSG) bestehen keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplans.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	Hinweis: Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungswasserleitungen, die nach dem Aldi Gebäude noch weitere Häuser versorgt.  Sofern diese Versorgungsleitung während der Baumaßnahme Aldi Neubau stört, muss diese erst aus dem Bebauungsbereich herausgelegt werden.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Stadt Vellmar zur Beachtung in der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.</b>



Betr.: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Zweckverband Raum Kassel  
Bereich Stadt Vellmar; ZRK-77 "SO-Läden Niedervellmar"

hier: Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange sowie zu Anregungen sonstiger Einsender  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

TOEB-Nr. Rand-Nr.	Träger öffentlicher Belange / Sonstige Anregungen	Beschluss
<b>34</b>	<b>terraneis bw GmbH</b> Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart	
1	„Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der terraneis bw GmbH (ehemals Gas-Union Transport GmbH) von ihrer Anfrage nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereichter Unterlagen.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich.  Mögliche externe Ausgleichsflächen wurden nicht berücksichtigt. Diese sind gesondert anzuzeigen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
3	Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für das von uns betreute Netz Nord der terraneis bw GmbH (ehemals Netz der Gas-Union Transport GmbH), so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>



---

**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 950 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> 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. 950 m<sup>2</sup> 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, so dass 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, wohnungsnahe 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 100 m 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 300 m 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 950 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> 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 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> 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. Diese 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, so dass 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, so dass 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**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>gültiger FNP ha</b>	<b>Änderung ha</b>
Sondergebiet Läden -12	0,7	0,7
<b>zusammen</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

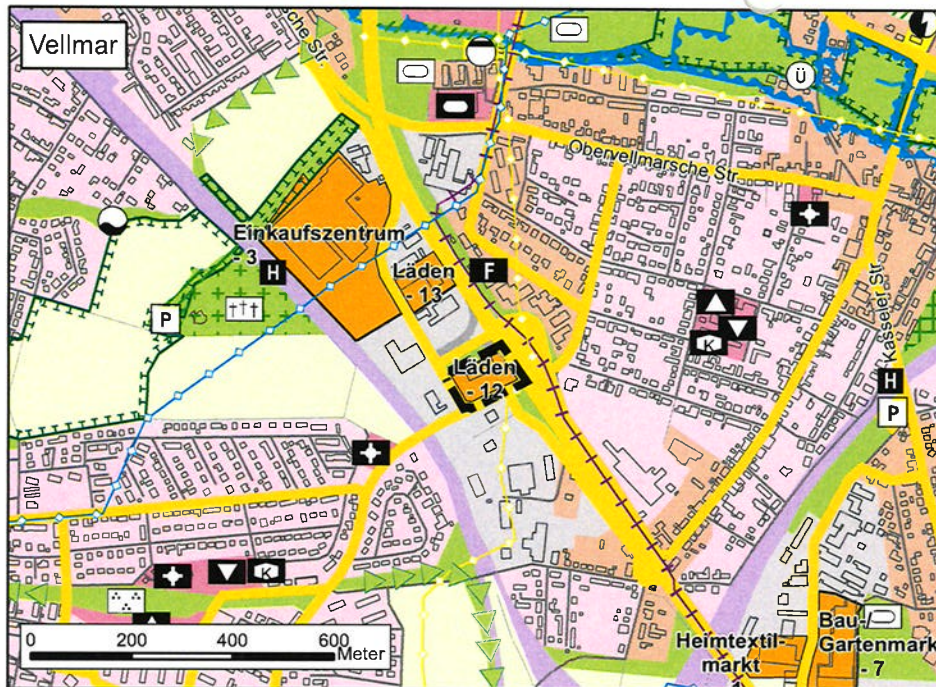
<b>Festlegung Gesamtverkaufsfläche Sondergebiet Läden-12</b>	<b>gültiger FNP ha</b>	<b>Änderung ha</b>
Lebensmitteldiscounter	950 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche	max. 950 m <sup>2</sup>	max. 1.300 m <sup>2</sup>

bearbeitet:  
Zweckverband Raum Kassel  
Im Auftrag

gez. Nadine Schäfer



## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung

### Textliche Festlegungen

### Festlegungen für Sondergebiete – Bestimmung: 2 Läden

#### Vor der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
12	Vellmar/ Niedervellmar	Gesamtverkaufsfläche: - Lebensmitteldiscounter	max. 950 m <sup>2</sup>

#### Nach der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
12	Vellmar/ Niedervellmar	Gesamtverkaufsfläche: - Lebensmitteldiscounter	max. 1.300 m <sup>2</sup>

Die Plankarte bleibt unverändert.

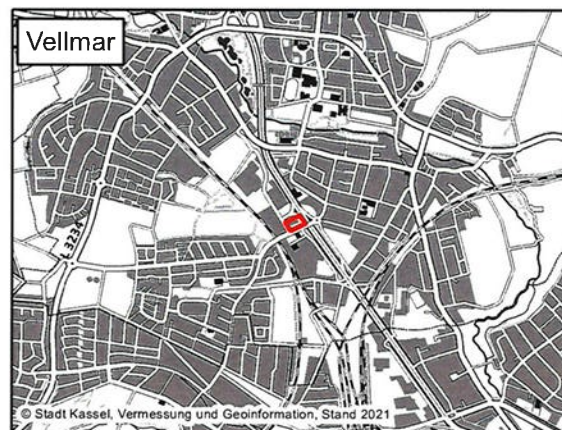
## Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Feuerwehr
- Strassenverkehrsflächen
- Haltepunkt
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Tram
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Abwasser
- Wasser
- Grünflächen
- Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Überschwemmungsgebiet\*
- Hauptwasserleitung\*
- Ferngasleitung\*
- Fließgewässer
- Änderungsbereich

#### Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018  
Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):  
- Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändert)  
- Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

\*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirk-samwerdens des Planes gültigen Fassung.

## VERFAHENSVERMERKE

- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom  
bis  
öffentlich ausgelegen.
- Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 77 wurde von der Verbandsversammlung beschlos-sen am
- Genehmigungsvermerke

in Vertretung  
Dr. Christoph Haller

- Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 77 wurde nach Hauptsatzung am  
bekannt gemacht.  
Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

in Vertretung  
Dr. Christoph Haller

## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK  
ZRK 77 "SO-Läden Niedervellmar", Vellmar

Stand	geändert	Maßstab		
01.02.23 Nas/Özd		1:15.000	Ständeplatz 17 34117 Kassel www.zrk-kassel.de	