

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/41 1. Änderung ‚Tankstelle Frankfurter Straße 345‘ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die JET Tankstellen Deutschland GmbH beabsichtigt, auf einem Baugrundstück an der Frankfurter Straße im Stadtteil Niederzwehren eine bestehende Tankstelle zu modernisieren.

In diesem Zusammenhang kommt es zu einem Neubau der Zapfinsel-Anlage mit entsprechender Überdachung, zu einer Erneuerung der unterirdischen Kraftstofftanks sowie zu einem Neubau des Shopgebäudes, das zeitgemäß hinsichtlich Größe und Sortiment erweitert werden soll.

Der derzeit auf einem angrenzenden Grundstück befindliche Gebrauchtwagenhändler gibt den Betrieb auf. Das Grundstück wird in den Tankstellenbereich und den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten neuen Tankstellen-Konzeption vor allem unter Beachtung folgender Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles und der Vegetation,
- Sicherung bzw. Regelung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Frankfurter Straße (Ecke Dittershäuser Straße/ ‚Im Schützenhof‘) im Kasseler Stadtteil Niederzwehren und nahe des Autobahnanschlusses Kassel-Niederzwehren bzw. Gewerbepark Niederzwehren („Langes Feld“).

Die umliegenden Siedlungsbereiche werden geprägt durch eine gemischte Wohnbebauung mit sehr unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen.

Der insgesamt 1.398 m² große Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurstücken 6/9 (341 m²) und 6/10 (1.057 m²) aus Flur 17 der Gemarkung Niederzwehren. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das derzeitige Planungsrecht richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/41 für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Bingestraße und Am Schützenhof (rechtskräftig seit 29.07.1977), auf dessen Grundlage die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig wäre, vor allem, weil das geplante Bauvorhaben in großen Teilen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche realisiert werden soll.

Der überwiegende Teil der Bauflächen wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, lediglich die Liegenschaft der Tankstelle wurde mit einem Zusatz versehen ‚nur Tankstellen ausnahmsweise zulässig‘.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planverfahren

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 13. 09.2018 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung der Investorin als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt nach den Vorschriften zum vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 BauGB durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird u. a. auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die Erstellung des Umweltberichts (§ 2a BauGB), die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sollen auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt werden.

4. Kosten

Die Vorhabenträgerin hat ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, von der Vorhabenträgerin übernommen.

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin – der JET Tankstellen Deutschland GmbH – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 7. Juni 2019