

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/20 „Lidl Frankfurter Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Vorhabenträgerin Frau Esther Pavel beabsichtigt, am Standort Frankfurter Straße 213/215 eine städtebaulich verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung zu entwickeln, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität mit ihrem Sortiment nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern. Hierfür soll ein vorhandenes Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich abgebrochen und auf der frei werdenden Fläche die Erweiterung des bereits im Bestand vorhandenen eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarktes (Lidl) vorgenommen werden. Durch die Erweiterung des Lidl-Marktes auf dem Grundstück soll die Verkaufsfläche von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.265 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Ein Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vom 7. September 2015 bestätigt eine grundsätzlich mögliche Erweiterung des Lidl-Marktes mit der Einschätzung, dass ein entsprechendes Vorhaben nicht mit städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden wäre. Die Parkraumsituation soll im Wesentlichen im Bestand erhalten werden, jedoch umfasst das Vorhaben die Beseitigung und Änderung eines Teils der vorhandenen Stellplatzanlage im südöstlichen Grundstücksbereich. Das sich im westlichen Grundstücksbereich befindliche und im baulichen Zusammenhang stehende dreigeschossige Wohngebäude an der Frankfurter Straße ist von baulichen Veränderungen nicht betroffen, auch wird der Gebietscharakter nicht verändert.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes (Lidl) in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches an der Frankfurter Straße, die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Niederrzwehener Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

#### **2. Plangebiet**

Das 6.423 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Niederrzwehren, im Baublock zwischen der Frankfurter Straße im Westen, der Credéstraße im Süden und den Bahnanlagen im Osten und umfasst das Flurstück 15/8, Flur 5, Gemarkung Niederrzwehren. Das Umfeld des Plangebietes ist von einer durchmischten Nutzung geprägt: die stark frequentierte Frankfurter Straße im Westen, Gemeinbedarfsflächen und Mischnutzungen im Norden, Mischnutzungen im Süden und großflächige Gewerbenutzungen im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst einzig das an die Frankfurter Straße angebundene Lidl-Grundstück (Flurstück 15/8, Flur 5 der Gemarkung Niederrzwehren).

Im Bestand vorhanden sind ein dreigeschossiges Wohngebäude im zur Straße gewandten Bereich, das dahinterliegende und baulich damit im Zusammenhang stehende eingeschossige Marktgebäude mit der dazu gehörenden Stellplatzanlage sowie bestehende Grünflächen und Baumanpflanzungen in den Randbereichen und zur Stellplatzgliederung. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich ein zum Abbruch vorgesehenes, eingeschossiges Wohngebäude und die dahinterliegende Gartenfläche mit Gehölzbestand.

### **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird das Plangebiet als ‚Gemischte Baufläche‘ dargestellt.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB bisher als „unbeplanter Innenbereich“.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.265 m<sup>2</sup> erreicht der Markt die Kategorie ‚großflächiger Einzelhandel‘. Die Mischgebietsverträglichkeit ist damit nicht mehr gegeben, so dass zur planungsrechtlichen Absicherung die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig wird. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VIII/20 „Lidl Frankfurter Straße“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können damit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, so dass parallel zum Bebauungsplanverfahren eine FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich ist, mit dem Ziel die Flächendarstellung in ‚Sondergebiet Läden‘ zu übernehmen.

### **4. Planverfahren**

Die Vorhabenträgerin hat am 05.10.2015 bei der Stadt Kassel, Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehenden Kosten verpflichtet.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Weil die zulässige Grundfläche des Bebauungsplangebietes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschleunigt nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) durchgeführt. Dabei wird u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB verzichtet.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Beteiligung von ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand im Rahmen eines Erörterungstermins am 21.06.2018 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Planung statt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 08.08.2018) berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal am 21.08.2018 mit Entwurfsunterlagen zum Grundstück und zur Gebäudeerweiterung durch Information des Ortsbeirates ‚Niederzwehren‘.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage des Beschlusses zur Offenlage in der Stadtverordnetenversammlung vom 24. September 2018 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

Parallel hierzu wurden 24 Behörden mit Schreiben vom 26.09.2018 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. 14 hatten Anregungen oder Hinweise. Zahlreiche Hinweise betrafen die Umsetzung der Planung, einige Punkte wurden im Durchführungsvertrag geregelt, andere sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Außerdem gab es Hinweise zu den Themen Altlasten und Niederschlagsversickerung.

Im Ergebnis hat sich hieraus über redaktionelle Veränderungen hinaus kein Bedarf für eine Überarbeitung der rechtswirksamen Bestandteile des Bebauungsplanes ergeben.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigelegt.

## **5. Kosten**

Die Vorhabenträgerin hat ein 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, vom Vorhabenträger übernommen.

## **6. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin Frau Esther Pavel ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens einschließlich der Regelungen zur Erschließung festgelegt.

gez.

i. V. Büsscher

Kassel, 2. April 2019