

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/20 „Lidl Frankfurter Straße“**

### **Begründung der Vorlage**

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

Die Vorhabenträgerin Frau Esther Pavel beabsichtigt, am Standort Frankfurter Straße 213/215 im Kasseler Stadtteil Niederzwehren (Flurstück 15/8, Flur 5, Gemarkung Niederzwehren) eine städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterung im Zusammenhang mit dem vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes (Lidl) zu realisieren, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität mit ihrem Sortiment nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern. Die Verkaufsfläche vergrößert sich dann von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.265 m<sup>2</sup>. Ein Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) bestätigt eine grundsätzlich mögliche Erweiterung des Lidl-Marktes mit der Einschätzung, dass ein entsprechendes Vorhaben nicht mit städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden wäre. 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. Zur Umsetzung des Vorhabens muss im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein vorhandenes Wohngebäude abgebrochen werden. 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.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB bisher als „unbeplanter Innenbereich“. Ziel und Zweck des Planverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes (Lidl) in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Niederzwehrener Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

#### **2. 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.

Nach Prüfung der Voraussetzungen wurde das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte durch die Vorhabenträgerin, welche entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt daneben auch die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung durch ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro erarbeiten ließ. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a BauGB abgesehen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung von ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes 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 dann in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018. Im Rahmen der Offenlage kamen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit.

Im Ergebnis der Beteiligung hat sich nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange über redaktionelle Veränderungen hinaus kein Bedarf für eine Überarbeitung der rechtswirksamen Bestandteile des Bebauungsplanes ergeben.

## **5. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin Frau Esther Pavel ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (Anlage 2), 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 und zur Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen festgelegt.

Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist. Für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein separater Beschluss erforderlich.

Mit dem Beschluss über den Durchführungsvertrag wird auch eine Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB geschaffen.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich die Vorhabenträgerin Frau Esther Pavel zur Ausarbeitung der Planung, zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Mitwirkung bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches verpflichtet. Auch die Kosten, die mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück verbunden sind, trägt die Vorhabenträgerin.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.  
Mohr

Kassel, 9. Mai 2019