Durchführungsvertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße"

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Die Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG beabsichtigt, am Standort Kohlenstraße 75 eine städtebaulich verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern. Vorgesehen ist das vorhandene Marktgebäude abzubrechen, den Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² neu zu errichten und die Parkraumsituation neu zu ordnen. Zudem wird das zwischenzeitlich von Lidl erworbene südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 496/147) mit in das Vorhaben eingebunden. Das beinhaltet den Rückbau der darauf befindlichen Gebäude und die Herstellung einer zusätzlichen Wegeerschließung, die die fußläufige Erreichbarkeit zu Waren des täglichen Bedarfs verbessern soll.
Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Kohlenstraße, die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Wehlheider Bevölkerung sowie die Schaffung und damit Steuerung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Lidl-Marktes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Verfahren
Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** (FNP) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gegenwärtig besteht für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB („unbeplanter Innenbereich"). Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von 1.450 m² ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben und die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiet "Läden" wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) eine Anpassung des FNPs im Wege der Berichtigung beantragt und eingeleitet.

Der Vorhabenträger hat am 26. Juni 2017 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH damit beauftragt eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl- Marktes in der Kohlenstraße in Kassel durchzuführen. Dabei wurde untersucht und bewertet, welche zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld des Planstandortes durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung entstehen können. Beurteilt wurde sowohl der Standort als auch die Angebots- und Nachfragesituation. Das Ergebnis hat ergeben, 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. Innerhalb des Einzugsgebiets liegen alle Umverteilungswirkungen unterhalb der 10%-Schwelle.
Mit der geplanten Erweiterung werden somit keine Betriebsschließungen oder nachhaltige Betriebsschwächungen einhergehen. Insbesondere die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden durch die Lidl-Erweiterung nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dem u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, aufgestellt. Die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) hat unter Berücksichtigung der zu prüfenden Kriterien ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Gründe sind die geringe Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes, die als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter und die Festlegung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan. Es wird daher gemäß § 3 e Abs. 1 Ziffer 2 UVPG von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Eine erste Fachämterrunde hat bereits am 31.08.2017 auf Einladung der Stadtplanung (Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz) stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2018 bis einschließlich 03.08.2018 beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung und des Durchführungsvertrages berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019. Im Wesentlichen wurden Bedenken und Kritik hinsichtlich der avisierten Verkaufsflächenerhöhung des Marktes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen vorgebracht.

In Abstimmung mit der direkt von der Planung betroffenen Nachbarschaft sowie dem Ortsbeirat Wehlheiden haben sich im Nachgang der Offenlage weitere Änderungen ergeben (u.a. Verkleinerung der Verkaufsfläche und Erweiterung des Abstandes zur Nachbarbebauung). Zudem wurden seitens des Vorhabenträgers und der Architekten, in Abstimmung mit der Stadt Kassel, weitere Änderungen in der Freiflächenplanung (z.B. Verschiebung der Standorte der neu anzupflanzenden Bäume, Verringerung der Kfz-Stellplätze) veranlasst.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" wurde dementsprechend geändert, insbesondere zur Rücksichtnahme auf die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, nach § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) mit seiner Begründung in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 erneut, verkürzt öffentlich ausgelegt und die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Weiterhin wurden vorrangig Bedenken und Kritik hinsichtlich der Verkaufsflächenerweiterung gegenüber des bestehenden Marktes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen vorgebracht. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung und im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Somit ist es erforderlich den angepassten Durchführungsvertrag erneut durch die Stadtverordnetenversammlung beschließen zu lassen.

Durchführungsvertrag
Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB der hier beigefügte Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, geschlossen (Anlage 2). Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist.
Für den Durchführungsvertrag ist ein separater Beschluss erforderlich.
Mit dem vorgezogenen Beschluss über den Durchführungsvertrag wird auch eine Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB geschaffen.
Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, als Vorhabenträgerin 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.
Mit Inkrafttreten dieses Vertrages wird der Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 19.12.2019 / 27.12.2019 ungültig, so dass keine Partei aus dem Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 19.12.2019 / 27.12.2019 mehr Rechte herleiten kann.

gez.
Mohr

Kassel, 18. November 2020