

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6  
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

**Begründung der Vorlage**

**Gegenwärtige Situation**

Das ca. 1.240 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teilbereich der Wegeparzelle 32/13 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser mit ihren Zufahrten, Garagen, Erschließungswegen und rückwärtigen Gartenbereichen. Beide Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr den Nutzungsanforderungen der Gegenwart. Die mit einem Satteldach ausgeführten Dachgeschosse wurden für Wohnnutzungen ausgebaut. Unterhalb des Niveaus der Fahrbahn der Landgraf-Karl-Straße bestehen zwei grenzständig bebaute Garagen mit einer gemeinsamen, geneigten Zufahrt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren sind eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Anlass und Ziel der Planung**

Der Vorhabenträger die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel hat die gegenwärtig durch sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es ist beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäude ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kas-

sel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik. Ziel dieses Bebauungsplanes war u. a., dem hier ansässigen Blaukreuz-Zentrum eine Entwicklung am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Eine Umwidmung des Sondergebietes zum Zweck der Wohnnutzung ist erforderlich.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus wird als dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage geplant. Die Grundrisse der drei Vollgeschosse sind als Dreispänner angelegt und werden, wie auch Staffel- und Kellergeschoss, von einer durchlaufenden Geschosstreppe und einem behindertengerechten Fahrstuhl erschlossen. Die drei Vollgeschosse weisen jeweils Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen auf; im Staffelgeschoss sind eine Dreizimmer- und eine Vierzimmer- Penthouse-Wohnung mit umlaufenden Terrassen geplant. Im Untergeschoss werden neben den erforderlichen Keller- und Technikräumen auch die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage (12 Kfz-Stellplätze) untergebracht.

Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Auf dem 1.240 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 462 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,373. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 220 m<sup>2</sup> des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.239 m<sup>2</sup>, so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,999 ergibt.

Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit und der Einbindung in den städtebaulichen Kontext.

## Verfahren

Mit Schreiben vom 29.09.2015 hat der Vorhabenträger Immo-Projekt den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend den Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

Das Projekt wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgestellt, die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

### **Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des 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.

### **Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und die genaue Beschreibung des Vorhabens formuliert.

gez.  
Mohr

Kassel, 11. November 2015

