

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/66A „Frankfurter Straße 233“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Post-Geländes Frankfurter Straße 233/Knorrstraße 13 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen und zum Teil denkmalgeschützten Gebäudesubstanz.

Das Areal wurde bereits vor einigen Jahren privatisiert. Auf dem südöstlichen Grundstücksteil (erschlossen über die Knorrstraße) befindet sich das ehemalige Wohnheim der Telekom, das aktuell als Hotel genutzt wird. Die denkmalgeschützte Villa Credé auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich (erschlossen über die Frankfurter Straße), die zuletzt von der Telekom als Seminargebäude genutzt wurde, steht aktuell leer und soll zukünftig wieder einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ (i.Kr. seit 16.12.1991) ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“ festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII / 66 A „Frankfurter Straße 233“ werden die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt und sind somit nicht mehr anzuwenden.

2 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Bauflächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und 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. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im rund 0,3 ha großen Geltungsbereich können knapp 1.650 m² (GRZ 0,5) Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten. Somit sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

3 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden (vgl. Pkt. 10).

gez.
Mohr

Kassel, 20. Oktober 2015