

**Durchführungsvertrag  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2.Änderung  
,Sozialversicherung LFG' und  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ,Frankfurter Straße/Bosestraße'**

### **Begründung der Vorlage**

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

Die Vorhabenträgerin - Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) - beabsichtigt, ihren Verwaltungsstandort an der Frankfurter Straße durch einen Erweiterungsbau auf der rückwärtigen Seite auszubauen.

Im Gegenzug sollen der Standort im Vorderen Westen (Goethestraße / Luisenstraße) aufgelöst und Geschäftsbereiche neu gebündelt werden. Dadurch könnten qualitativ hochwertige Flächen im Vorderen Westen für neue Nutzungen frei werden.

Die Stadt Kassel begrüßt grundsätzlich die Standortentscheidung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) und in der Folge auch die sich eröffnenden Chancen im Vorderen Westen.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, das geplante Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern und es verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden.

#### **Vorhaben**

Der vorhandene Verwaltungssitz an der Ecke Frankfurter Straße / Bosestraße mit derzeit ca. 650 Arbeitsplätzen und einer Gesamtnutzfläche von rund 22.700 m<sup>2</sup> soll um einen Neubau erweitert werden, der Raum für bis zu 350 zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Die geplante Bebauung sieht eine fünfgeschossige Nachverdichtung auf der straßenabgewandten Rückseite westlich des bestehenden Büroriegels an der Frankfurter Straße vor. Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude - beide Baukörper werden mit einem Quertrakt als Verbindungsbrücke miteinander verbunden. Insgesamt werden eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von rund 3.800 m<sup>2</sup> (überwiegend Büroflächen) sowie etwa 60 Stellplätze im Tiefgeschoss neu geschaffen. Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden. Auf diese Weise wird eine vergrößerte gemeinsame Tiefgarage ausgebildet, die über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Süd-Ende des Bestandsriegels im rückwärtigen Grundstücksinnern sowie eine zweite Ein-/Ausfahrt an der Bosestraße erschlossen werden soll.

#### **Verfahren**

Die geplante Bebauung ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/27 A 'Pomologischer Garten' aus dem Jahr 1991 für die betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht. Zusätzlich werden Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße' einbezogen, weil die geplante Tiefgarage mit einem Anschluss an den Gebäudeteil 'Bosestraße' ebenfalls eine Veränderung der Bebaubarkeit erfordert. Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll zur planungsrechtlichen

Absicherung der geplanten Erweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2014. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 13.02.2014 bis 14.03.2014. Die Ergebnisse der Beteiligung, insbesondere die Anregungen von den Behörden und aus den Fachämtern, wurden ausgewertet.

Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden nicht abgegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Weil die in der Bebauungsplan-Zeichnung festgesetzte Versorgungsfläche für das geplante Gleichrichterunterwerk bei gleichbleibender Gebäudegröße aufgrund von technischen und formalen Anforderungen (Bauordnungsrecht) von zunächst ca. 40 m<sup>2</sup> (Entwurfassung, Stand 11/2013) auf jetzt ca. 96 m<sup>2</sup> vergrößert werden musste, wurde der geänderte Bebauungsplan-Entwurf entsprechend den Vorgaben des § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 11.06.2018 bis zum 27.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Es ist vorgesehen, den Beschluss über die Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen und den Satzungsbeschluss im selben Gremiendurchlauf herbeizuführen.

### **Durchführungsvertrag**

Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB der hier beigefügte Durchführungsvertrag verknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) abgeschlossen wird (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 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 Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) 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.

gez.  
i. V. Büsscher

Kassel, 9. Oktober 2018