

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57 A „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Erläuterung

1. Bestandssituation

Die ehemaligen Gewerbegrundstücke am westlichen Rand des Baugebietes „Marbachshöhe“ konnten einer weitergehenden gewerblichen Nutzung nicht zugeführt werden.

Ein Teil der Grundstücke lag in der vor der „Konversion Marbachshöhe“ als Kaserne genutzten Wittichkaserne. Inzwischen sind dafür Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. KFZ-Hallen wurden abgerissen, große versiegelte Flächen wurden durch Schotterflächen ersetzt.

Das westlich anschließende Grundstück ist mit einer Gewerbehalle und einem Bürogebäude bebaut. Die Nutzung ist aufgegeben und die Grundstücke an den Vorhabenträger verkauft.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger möchte die vorhandene Halle als Großgarage zum Abstellen älterer Fahrzeuge (Oldtimer) nutzen und das Bürogebäude abreißen.

Auf dem weitaus größeren Teil des Grundstücks sollen 10 Stadtvillen mit insgesamt 48 Mietwohnungen errichtet werden. Zwischen den Gebäuden entstehen großzügige Grünanlagen. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen jeweils unter den Wohngebäuden nachgewiesen. Hierfür sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/57 A „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3. Verfahren

Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 hat der Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 15.000 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a BauGB bei weitem nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Ein mit der Verwaltung abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vorgelegt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde dem OBR-Wilhelmshöhe in seiner Sitzung am 31. Oktober 2013 vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf am 9. Dezember 2013 zur Offenlage beschlossen (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss).

Der Entwurf hat mit seiner Begründung in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis einschließlich 28. Februar 2014 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange statt.

4. 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.

5. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger der 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 (siehe Anlagen zum Durchführungsvertrag).

gez.
Flore

Kassel, 3. April 2014