

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55  
„Wohnbebauung Campus Wolfsanger“  
Änderung im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/55**

**Begründung der Vorlage**

**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Eigentümerin des privaten Sportzentrums ‚Campus‘, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, hat 2013 die Sportnutzung aufgegeben und beabsichtigt, das ca. 1,82 ha große Grundstück zwischen den Straßen „Triftweg“, „Bei den vier Äckern“, Schmaler Weg und Dessenborn im Kernbereich der neuen Siedlungslage Wolfsanger einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 41/1, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 42, 43,44 und 129/41 aus Flur 12 in der Gemarkung Wolfsanger

Weil eine Wohnbebauung an dieser Stelle als städtebaulich sinnvoll erachtet wird, wurde in Abstimmung mit der Stadt Kassel ein Baukonzept mit unterschiedlichen Wohn- und Bauformen in einer mäßigen Dichte geplant.

**Verfahren**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist es erforderlich, den seit 1982 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. VI/ 39A für das Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke, Teilbereich A mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Freizeit und Sport“ aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB für die Wohnnutzung aufzustellen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beschleunigt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan Nr. VI/ 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ am 14.11.2016 als Satzung beschlossen.

Der städtebauliche Vertrag wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 30.05.2016 durch den Magistrat der Stadt Kassel beschlossen und mit der Unterzeichnung seitens der Stadt Kassel rechtswirksam.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrem Beschluss vom 29.10.2018 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Wesentliches Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung einer im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts veränderten Lösung für die geplanten Tiefgaragen im Quartier mit Ein-/ Ausfahrtbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg. Im Zusammenhang mit dieser Änderung erfolgt bei insgesamt gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung auch eine Anpassung der Grundflächen und Geschossflächen bei zwei Baufenstern.

Im Rahmen der Änderung erfolgt weiterhin auch eine Anpassung der Regelungen zum Ausbau der geplanten Mittelachse (Fußgänger- und Radfahrerbereich) entsprechend dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf. Die ursprünglich auch für Müllabfuhr und Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausgelegten umfassenden Ausbaustandards sollen nun auf der Basis der konkreten städtebaulichen/hochbaulichen Konzeption etwas reduziert werden.

### **Städtebaulicher Vertrag**

An die Aufstellung des Bebauungsplans wurde der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Eigentümerin abgeschlossen wurde.

In dem städtebaulichen Vertrag wurden sowohl das gewählte Verfahren wie auch das abgestimmte städtebauliche Bau- und Erschließungskonzept und die Kostenübernahme vereinbart.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hatte sich der Investor als Eigentümer der oben genannten Grundstücke, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG, zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung nach Vorgaben der Stadt, 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 Grundstückseigentümerin.

Der städtebauliche Vertrag wird im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Vertragsänderung entsprechend angepasst. Für den städtebaulichen Vertrag bzw. seine Änderung ist ein separater Beschluss erforderlich.

Neben der im Wortlaut geänderten Präambel bezieht sich die Änderung auf Teil B der ursprünglichen Vertragsfassung ‚Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen einschließlich Stellplätze‘ und betrifft die nachfolgenden Paragraphen:

§ 4 Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung

§ 5 Erschließung, Stellplätze

§ 7 Private Tiefgaragen im Baugebiet

Alle anderen Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages behalten ihre Gültigkeit.

Die Anlagen werden entsprechend aktualisiert.

Die Vertragsänderung wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.  
Mohr

Kassel, 5. Juni 2019