

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

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

Das Blaukreuz-Zentrum Kassel, Landgraf-Karl-Straße 22 und 45, wurde seit 2004 als Suchtklinik mit bis zu 60 Versorgungsplätzen betrieben. Ende 2017 wurde der Standort aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit aufgegeben. Die Immobilien gingen in den Besitz der Diakonie Wohnstätten gGmbH über und die Baunataler Diakonie Kassel e.V. (bdks) ist 100%ige Gesellschafterin der gGmbH. Sie beabsichtigt nun für den Standort ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Der Investor betreut und versorgt Menschen mit Beeinträchtigungen in unterschiedlichen Schweregraden. Mit diesem Unternehmenshintergrund sollen zukünftig sowohl frei vermietete Wohnungen als auch kleinere Wohnungen und Apartments für ambulant betreutes Wohnen sowie eine Wohnung für stationär betreute Menschen in einer Wohngruppe im Bestand errichtet werden. Darüber hinaus werden Räume für eine Arztpraxis entstehen. Es werden weder Gebäude abgerissen, noch eine weitere Überbauung des Grundstückes stattfinden. Lediglich Ergänzungen an den vorhandenen rückwärtigen Anbauten durch Balkone und Terrassen sind geplant.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise sowie Baugrenzen entsprechen dem derzeitigen planungsrechtlich gesicherten Bestand und korrelieren mit der realen Bebauung im Planungsgebiet.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über die bereits vorhandenen Zufahrten an der Landgraf-Karl-Straße bzw. an der Kunoldstraße.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 22. Dezember 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ mit der Ausweisung als „Sondergebiet Klinik“. Um ein neues Nutzungskonzept für den Standort umsetzen zu können, wurde eine Anpassung des Planungsrechtes in der Art der Nutzung als Wohnbaufläche erforderlich. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes soll damit auch das Planungsrecht des Eckgrundstückes Kunoldstraße 47 an die Realnutzung angepasst werden.

Es wurde daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ gem. § 30 BauGB erforderlich, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde.

#### **Verfahren**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetz-

geber 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 Planung darzulegen.

Im Vorlauf zur Bauleitplanung wurde das Projekt am 14. Juni 2018 dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen.

Zur frühzeitigen Berücksichtigung fachlicher Belange wurden im Juni/Juli 2018 die Fachämter sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen/Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. November 2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 (2) BauGB vom 19. November 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14. November 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 beteiligt.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen, die im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt wurden:

#### Im Bebauungsplan:

##### Planzeichnung

- Versetzen der westlichen Baugrenze der Gebäude Landgraf-Karl-Straße 22 in östliche Richtung zur besseren Anfahrbarkeit der Stellplätze

##### Textliche Festsetzungen

- Ergänzende Festsetzung für das bdkS-Grundstück zur Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 (4) BauGB auf bis zu 0,75 (Festsetzung 1.2)
- Analoge Anpassung der nachzuweisenden Begrünungsanteile im Grundstück (Festsetzung 3.4.1)
- Streichung der verbindlichen Anrechenbarkeit zur GFZ-Ermittlung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Festsetzung 1.2)
- Konkretisierung der Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen am Gebäude Landgraf-Karl-Str. 22 (Festsetzung 1.3)
- Neue Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen am Gebäude Kunoldstr. 45 (Festsetzung 1.3)
- Erhöhung des Maßes zur verbindlichen Dachbegrünung von <math><10^\circ</math> auf <math><20^\circ</math> (Festsetzung 3.1.4)

##### Redaktionelle Anpassungen

- Wortlaut / Formulierung der Festsetzung 2.1.1 zum besseren Verständnis
- Neuer Hinweis zum Wurzelschutz von Bäumen
- Redaktionelle Korrektur der Abkürzung LPB (Lärmpegelbereiche)
- Verfahrensleiste (nun mit erneuter Beteiligung)
- Anpassung der Rechtsverweise entsprechend der nun novellierten HBO.

In der Begründung:

Verfahren

Kap. 4 Seite 6

Ergänzung der Verfahrensvermerke (TöB-Beteiligung, öffentliche Auslegung, erneute Beteiligung und Auslegung)

Inhalte des Bebauungsplans

Kap. 8.1 Seite 12

Begründung der erweiterten GRZ-Überschreitung

Kap. 8.2 Seite 13

Ergänzende Erläuterung zum maximal zu erwartenden Stellplatzbedarf

Die Ergänzungen und Änderungen hatten gemäß § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge, die in der Zeit vom 11. März 2019 bis 22. März 2019 stattfand. Gemäß § 4a (3) S.2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen (s. Abwägungsergebnis 2. Offenlage).

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Städtebaulicher Vertrag**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung besteht zur Absicherung des Wohn- und Nutzungsmixes sowie der Kostenübernahme aller Planungsleistungen zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor (bdks) ein städtebaulicher Vertrag, der am 11. März 2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

gez.

Mohr

Kassel, 20. Mai 2019