

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/66A „Frankfurter Straße 233“**

### **Begründung der Vorlage**

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

Der Eigentümer des ehemaligen Post-Geländes Frankfurter Straße 233/Knorrstraße 13 beabsichtigt die vorhandene und zum Teil denkmalgeschützte Gebäudesubstanz umzunutzen und baulich weiter zu entwickeln.

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 im 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.

### **Verfahren**

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ (rechtskräftig seit 16.12.1991) ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“ festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. VIII / 66 A „Frankfurter Straße 233“ soll nun eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die - unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - eine Umsetzung des Vorhabens ermöglicht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beschleunigt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt.

Den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 11. Januar 2016 bis 12. Februar 2016. Etwa zeitgleich wurde auch die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der zuständigen Fachämter durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung, insbesondere die Anregungen von den Behörden und aus den Fachämtern, wurden ausgewertet.

Die während der Offenlagefrist eingegangenen Stellungnahmen der Fachämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange betrafen in erster Linie denkmalpflegerische Belange und bezogen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden nicht abgegeben.

Aufgrund des sich aus der Beteiligung ergebenden Veränderungsbedarfes (hier vor allem: Änderung der überbaubaren Fläche, Zulässigkeit von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche mit entsprechender Begrünung, Konkretisierung der Festsetzung zu Dachbegrünung, Erhöhung Vegetationsanteil im Vorgartenbereich), wurde im Zeitraum vom 06. Juni.2016 bis zum 22. Juni 2016 eine erneute – dann beschränkte – Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden wieder nicht abgegeben

### **Städtebaulicher Vertrag**

An die Aufstellung des Bebauungsplans wird der hier beigefügte städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer abgeschlossen wird (Anlage 2).

Für den städtebaulichen Vertrag ist ein separater Beschluss erforderlich.

In dem städtebaulichen Vertrag wird in erster Linie die Kostenübernahme für die Planung und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vereinbart. Der Vertrag enthält auch eine Regelung zur Übernahme von Kosten für notwendige Anpassungsarbeiten im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens im öffentlichen Straßenraum.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich der Investor als Eigentümer der oben genannten Grundstücke, Herr Mehmet Ermis, 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.

Die Planung erfolgt durch ein qualifiziertes Planungsbüro auf Kosten des Investors.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.  
Mohr

Kassel, 18. Oktober 2016