

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“

Erläuterung

1. Anlass

Das Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 28, Flurstück 220/9 ist im Eigentum der Vorhabenträger und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 A „Wiegandsbreite“ (Rechtskraft 28.11.2000).

Dieser Bebauungsplan wurde aus der Konversionsplanung der Wittich- und Hindenburgkaserne zum Stadtquartier Marbachshöhe (städtebauliches Konzept 1994) entwickelt.

Das Ziel der Masterplanung, hier innovatives Dienstleistungsgewerbe in hoher Dichte anzusiedeln („Nutzungsschwerpunkt für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen“), entsprach auch den Vorstellungen der Vorhabenträger.

So wurde die Hauptnutzung Dienstleistung im Bebauungsplan festgesetzt; Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig.

Leider konnte die Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe trotz intensiver Bemühungen der Grundstückseigentümerin nicht realisiert werden.

Daher beabsichtigen die Vorhabenträger, auf dem Grundstück eine Eigentums-Wohnanlage zu errichten.

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Die Bereitstellung qualitätvoller Wohnungs- und Wohnumfeldangebote ist eine entscheidend wichtige Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung.
- Die Nachfrage nach qualitätvollen / barrierearmen / barrierefreien Wohnungen in dieser Lage besteht und wird auch weiterhin erwartet.

Standortqualitäten:

- Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich
- Attraktives Wohnumfeld
- Erholungsraum Dönche fußläufig erreichbar
- Nähe zum Bahnhof Wilhelmshöhe
- Gute Straßenbahnverbindung

- Die Wohnnutzung, insbesondere als Wohnungseigentum, trägt (auch in Verbindung mit verträglichem Gewerbe – Stichwort Wohnen+Arbeiten) maßgeblich zur Förderung und Stabilisierung der gewünschten Quartiersentwicklung bei, die durch das Ziel der stadtypischen Nutzungsmischung geprägt ist.

Voraussetzung für die Realisierung dieses Projektes ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das o. g. Grundstück.

2. Verfahren

Der Vorhabenträger bat mit Schreiben vom 21.12.2010 um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.05.2011 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 A „Wiegandsbreite“ und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“ beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Kriterien des § 13a (1) erfüllt sind und es sich hier um eine Nutzungsänderung handelt und das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2013 hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 18.02.2013 bis 20.03.2013 öffentlich ausgelegen.

Die Ämter- und Trägerbeteiligung wurde parallel dazu durchgeführt. Anregungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, wurden nicht vorgetragen.

Der Ortsbeirat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 25.10.2013 zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 12 (1) BauGB ist für die Rechtswirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt erforderlich.

In dem Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens, der ordnungsgemäßen Erschließung und der Finanzierung sämtlicher Planungskosten.

Dieser Durchführungsvertrag ist in der Anlage beigefügt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 14. Mai 2013