

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein Praxisgebäude inkl. der notwendigen Erschließungen zu errichten. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und soll somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Das Vorhaben entspricht den Planungszielen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“. Um eine Verfahrensbeschleunigung für das Vorhaben erreichen zu können, wurde aber die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB notwendig.

Es ist eine straßenorientierte Bebauung mit einer im südlichen Grundstücksteil verbleibenden zusammenhängenden Freifläche vorgesehen. Diese kann als qualitätsvolle, vom Straßenverkehr abgewandte Außenanlagen genutzt werden und bietet zugleich weiterhin ein Mindestmaß an ökologischer Funktionalität. Darüber hinaus kann durch Rodung der Fläche und durch die vorgesehene Positionierung des Baukörpers zum einen der Blick auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude freigestellt werden zum anderen können Bahnhof und Praxisgebäude durch die Nähe städtebaulich korrespondieren, was zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird.

Es ist ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach geplant. Das 3. Geschoss verspringt auf der Westseite um 5,1 m, um in Richtung ehem. Nordshäuser Bahnhof zu vermitteln, und bildet eine Dachterrasse aus. Die Oberkante dieser Absturzsicherung gegenüber dem Erdreich beträgt 7,4 m. Das Dach des 3. OG ist 9,6 m über Gelände. Die Technikaufbauten ragen max. 0,75 m über das Dach hinaus. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 330,8 m²

Die Lochfassade des Kubus erhält eine leicht getönte Putzoberfläche. Das liegende L als Gestaltungselement hebt sich sowohl in der Oberflächenbeschaffenheit als auch der Farbgebung vom Kubus ab. Dies dient als Erkennungsmerkmal des gesamten Praxiskomplexes. Das zurückspringende 3. OG besteht aus einem Wechsel von hochformatigen Fenstern und ge-

schlossenen Wandscheiben. Der nördlich gelegene Eingang erhält ein leicht auskragendes Vordach.

Verfahren

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 13.10.2015 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und der erforderlichen Gutachten verpflichtet. Des Weiteren erklärten die Vorhabenträger, dass sie bereit und in der Lage sind, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Planungen zum Neubau des Praxisgebäudes wurden am 05.11.2016 sowie am 21.01.2016 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abwägung der städtebaulichen Belange erarbeitet.

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde bereits frühzeitig in seiner Sitzung am 16.10.2014 die ersten Entwurfsüberlegungen der Planung vorgestellt. Am 19.05.2016 wurde zudem der ausgearbeitete Entwurf nochmals präsentiert. Die Planung wurde positiv aufgefasst.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016 beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag. Im Rahmen dieses Vertrages haben sich die Vorhabenträger zur befristeten Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme aller notwendigen Erschließungs- und Planungskosten verpflichtet. Weiterhin ist die Art und Weise der Umsetzung der Begrünungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie dezidierte Regelungen zum Umgang artenschutzrechtlicher Belange im Vertragswerk verbindlich geregelt.

gez.
Mohr

Kassel, 29. November 2016