

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 13 „Theodor-Fliedner-Straße“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung des Planungsrechtes für den aktuellen städtebaulichen Entwurf zur Errichtung von drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einem Doppelhaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Wehlheiden an der Theodor-Fliedner-Straße.

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der vermehrten hohen Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Kassel entgegen zu kommen und Vorhaben zur Nachverdichtung in Siedlungsbereichen zu unterstützen, die mit anderen Planungszielen – insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar sind. Zudem soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan für eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung, unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes, sorgen. Insbesondere die planerischen Aspekte, die sich aus der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble ergeben, gilt es planerisch zu sichern.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Als erste Verfahrensschritte hat die Abteilung Stadtplanung die ersten städtebaulichen Entwicklungsvarianten in einer Anwohnerversammlung am 24.09.2015 zur Diskussion gestellt, ebenso wie im Ortsbeirat Wehlheiden am 15.11.2015 und am 24.01.2017. Zudem wurde der städtebauliche Konzeptentwurf in der Bau- und Planungskommission am 14.12.2016 vorgestellt. Zusätzlich wurde am 28.02.2017 ein Scopingtermin mit den beteiligten Fachämtern durchgeführt.

Die Ergebnisse der o. g. frühzeitigen Beteiligungen sind in die beigefügten Unterlagen eingeflossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2017 bis einschl. 11.08.2017 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) abgegebenen Stellungnahmen haben Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden.

Da geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, und da zwischenzeitlich eine Teilung des bisherigen Grundstücks Flur 8, Flurstück 49/49 in die neuen Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52 erfolgte, wird zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) durchgeführt.

Durchführungsvertrag

Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB der hier beigefügte Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG abgeschlossen (Anlage 2). Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist. Für den Durchführungsvertrag ist ein separater Beschluss erforderlich.

Mit dem vorgezogenen Beschluss über den Durchführungsvertrag wird auch eine Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB geschaffen.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich die BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG, als Vorhabenträgerin zur Ausarbeitung der Planung, 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 Vorhabenträgerin.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 16. Oktober 2017