

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass und Ziel**

Die Vorhabenträgerin, die Jako GmbH und Co KG beabsichtigt, auf einer Fläche am Wasserweg 5 in Bad Wilhelmshöhe (Alt-Wahlershausen) insgesamt vier Wohngebäude – zwei Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten – zu errichten.

Die neue Baustruktur soll sich in die direkte Umgebung des dörflichen Ortskerns von Wahlershausen einfügen und zwischen der vorhandenen Bebauung am Wasserweg und der der Lange Straße vermitteln. Daher sieht das städtebaulich-bauliche Konzept am Wasserweg zwei hintereinander angeordnete, traufständige Einfamilienhäuser vor. Die zweigeschossigen Häuser werden eine Wohnfläche von etwa 135 m<sup>2</sup> haben und Satteldächer erhalten. Die zwei dreigeschossigen Gebäude (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) erhalten ebenfalls Satteldächer. Die Gebäudeanordnung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt und der dörflichen Struktur des Umfeldes. Die einander zugeordneten Eingangssituationen ergeben in Zusammenhang mit den erforderlichen Verkehrsflächen eine interne Platzgestaltung.

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung soll das vorhandene Wohnhaus abgebrochen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit der an die Umgebung des alten Ortskerns angepassten Bebauungsstruktur eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Baugesetzbuch. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahme mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Qualitätssicherung des Vorhabens und zur Erschließung enthalten.

#### **2. Verfahren**

Die Jako GmbH und Co KG hat als Vorhabenträgerin ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt. Verfahrensführerin ist die Stadt Kassel.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde frühzeitig in seiner öffentlichen Sitzung am 16. April 2015 über das Vorhaben informiert. In Abstimmung mit dem Ortsbeirat fand auf Einladung des Amtes Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 24. Juni 2015 zusätzlich eine Anlieger-Informationsveranstaltung statt.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erhielten in einem Abstimmungsgespräch am 4. Mai 2015 Gelegenheit, frühzeitig zur Planung und zum Verfahren Stellung zu nehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 16. November 2015 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/5 „Wasserweg 5“ und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30. November 2015 bis einschließlich 8. Januar 2016. Die öffentliche Auslegung wurde am 21. November 2015 in der HNA ortsüblich bekannt gegeben.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann, ist der Abschluss des Durchführungsvertrages erforderlich. Er ist als Anlage 2 beigefügt.

gez.  
Mohr

Kassel, 7. Oktober 2016