

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/66A „Frankfurter Straße 233“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Post-Geländes Frankfurter Straße 233/Knorrstraße 13 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen und zum Teil denkmalgeschützten Gebäudesubstanz.

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 auf dem 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.

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 vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII / 66 A „Frankfurter Straße 233“ werden die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt und sind somit nicht mehr anzuwenden.

2. Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 3.300 qm umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13 a BauGB bei weitem nicht erreichen wird.

Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 11. Januar 2016 – 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.

Erneute Beteiligung

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

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigelegt.

3. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden. Der Investor hatte ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

gez.
Mohr

Kassel, 31. August 2016