

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Für das ca. 2.630 m² große Grundstück „Wolfhager Straße 392“ (Flurstücke 115/3 und 220/28, Flur 7, Gemarkung Harleshausen) - zwischen der Wolfhager Straße und dem Hirtenweg, östlich der Straße Am Anger – soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2, § 12 und § 13a BauGB aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, die Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes (Drogerie-Einzelhandel) sowie den Neubau von Wohnungen und ggf. ergänzenden Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen planungsrechtlich vorzubereiten. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein gegenwärtig leerstehendes denkmalgeschütztes Wohngebäude, welches ebenfalls Gegenstand der baulichen Neuentwicklung ist. Für dieses Gebäude sind gemischte Nutzungen, u. a. auch Wohnen oder Dienstleistungen bzw. soziale Nutzungen geplant.

Mit dem Bebauungsplan soll das für den Ortskern Harleshausen wichtige Versorgungsangebot gestärkt und die Wirtschaftlichkeit des Marktes verbessert werden, der eine hohe Bedeutung für die Funktion und Belebung des Stadtteilzentrums und das Nahversorgungsangebots im Stadtteil hat. Die Erweiterung der Marktfläche und Neuorganisation des Ladengeschosses ist Grundlage für eine bauliche Aufstockung und Erweiterung des bisherigen Gebäudevolumens für vorwiegend Wohnnutzungen in den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Geschossen. Das leerstehende Kulturdenkmal auf dem Vorhabengrundstück kann in diese Entwicklung einbezogen und reaktiviert werden. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Stärkung des Ortskerns insgesamt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan IV/7 B „Ortskern Harleshausen“ wird für diesen Teilbereich aufgehoben. Die Planungsziele sind mit dem seit 1975 bestehenden Bebauungsplan nicht vollständig realisierbar, sodass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neues Planungsrecht zu schaffen ist.

Das geplante Vorhaben kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden,

- da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,

- durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

§ 13a Abs. 2 BauGB entsprechend entfallen die frühzeitigen Beteiligungen, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

gez.
Mohr

Kassel, 13. August 2020