

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

Für das ca. 2.630 m<sup>2</sup> große Grundstück „Wolfhager Straße 392“ (Flurstücke 115/3, 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 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 Anlagen für soziale Zwecke vorgesehen. Die Flurstücke 220/28 und 220/55 (tlw.) werden zur parzellenscharfen Zuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

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 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 wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. § 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.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin – Emine Rahimi-Bardhaj – ein Durchführungsvertrag zu schließen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinausgehend vorgesehen folgende Aspekte mit aufzunehmen:

- Regelung der zulässigen Nutzungen
- Regelungen zur Freiraumgestaltung
- Regelungen zum Immissionsschutz
- Stellplatznachweis (Kfz und Fahrräder)
- Regelungen zur Übergabe einer Grundstücksfläche
- Bemaßung der Werbeanlage

gez.  
Mohr

Kassel, 25. Februar 2021