

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 „Klinikstraße 16 A“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### Bestand und Planung

Nördlich der Elena-Klinik liegt das Plangrundstück, das ehemals zum Klinikgelände zugehörig war, an der Klinikstraße. Das Grundstück ist mit der ehemaligen Arztvilla aus den 1970er Jahren bebaut, die niedergelegt werden soll, da sie seit mehreren Jahren im Bestand keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte.

Das Grundstück wurde von privaten Investoren gekauft und soll mit zwei über eine Tiefgarage verbundenen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut werden. Es sollen ca. 11 -13 Wohneinheiten entstehen.

#### Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Plangrundstücks als Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Neubebauung soll sich, auf der Grundlage des ausgewählten Testentwurfes, in Art und Maß an den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes der für die umgebende Wohnbebauung gilt, orientieren.

Im Bebauungsplanverfahren sollen u. a. insbesondere auch die Belange der Freiraumplanung hinsichtlich erhaltenswerten Baumbestandes Berücksichtigung finden.

#### Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Harleshausen, Flur 12 das Flurstück 22/20 mit einer Größe von 2.268 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist in seinen Freiflächen mit z. T. großen Bäumen bestanden, die zur Straßenseite den Stadtraum prägen und im westlichen Bereich Teil der angrenzenden Waldfläche darstellen.

#### Planungsrecht und Planverfahren

Das Plangrundstück liegt im Bereich des rechtgültigen einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 4 NW Teil B, Maßstab 1: 5000. Die Fläche ist als Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung als Wohnbaufläche ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Im Vorfeld hatten die Investoren drei Planungsbüros aufgefordert Entwürfe zur Nutzung des Grundstücks zu erstellen. Nach Vorstellung der Entwürfe im Ortsbeirates Harleshausen entschieden sich die Investoren in Abstimmung mit der Stadt Kassel für die Umsetzung des Entwurfes des Büros Baufrösche Kassel.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 hat der Vorhabenträger die Stadt Kassel gebeten die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen und sich gleichzeitig verpflichtet sämtliche Kosten des Planungsverfahrens zu tragen. Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers liegt mit Schreiben vom 19. April 2016 vor.

Es ist vorgesehen, auf der Grundlage des gewählten Entwurfs einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es bereits eine Beteiligung des Ortsbeirates gab und das Vorhaben in der Zeitung veröffentlicht wurde, wird gem. § 13 (2) 1 BauGB auf die frühzeitige Information über die Ziele und Zwecke der Planung verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wird gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Ein Durchführungsvertrag wird gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger erarbeitet und mit dem Satzungsbeschluss den Stadtverordneten zu Beschlussfassung vorgelegt.

gez.  
Mohr

Kassel, 21. September 2016