

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel

Der Vorhabenträger die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel hat die gegenwärtig durch sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es ist beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäude ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit dem 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik. Ziel dieses Bebauungsplanes war u. a., dem hier ansässigen Blaukreuz-Zentrum eine Entwicklung am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Eine Umwidmung des Sondergebietes zum Zweck der Wohnnutzung ist erforderlich.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 462 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 220 m² des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.239 m², so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ergibt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit und der Einbindung in den städtebaulichen Kontext.

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB). 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.

Verfahren

Mit Schreiben vom 29.09.2015 hat der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren gestellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend den Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

Das Projekt wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgestellt, die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a (3) BauGB fand nach öffentlicher Bekanntmachung in der HNA am 22.10.2015 bis einschließlich 30.10.2015 im Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz statt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016 beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.02.2016 in der HNA vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016.

Die eingegangenen Ergänzungen und Änderungen hatten gem. § 4a (3) BauGB, die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge, die in der Zeit vom 19.07.2016 – 12.08.2016 stattfand.

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, 21. Oktober 2016