

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

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.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde.

Die vorgesehene dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und maximaler Firsthöhe fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Die Gebäudekubatur erzeugt eine straßenraumbildende Figur an der Landgraf-Karl-Straße, die durch die Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird. Das Dach wird mit einer Neigung von 5° als Walmdach ausgeführt.

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.

Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeitig Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

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.

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.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen, die im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt wurden:

Im Bebauungsplan:

Planzeichnung

- Löschung der nachrichtlichen Kennzeichnung des Fahrleitungsmastes
- Ergänzung der nachrichtlichen Kennzeichnung zur Lage innerhalb eines Bergwerksfeldes

Festsetzungen

- Übernahme der passiven Lärmschutzfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan (neue Festsetzung unter 1.8)
- Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.3.2 zur Begrünung aufgeständerter Balkonanlagen
- Konkretisierung der Zulässigkeit der Standflächen beweglicher Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Festsetzung 2.3.3 sowie 2.3.4)

Allgemein

- Konkretisierung des Hinweises „ Artenschutz“
- Neuer Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Bergwerksfeldes
- Neuer Hinweis zum passiven Lärmschutz
- Löschung des Hinweises zum Fahrleitungsmast
- Anpassung der Nummerierung der Hinweise einschließlich der Querbezüge und Verweise
- Änderung der Verfahrensvermerke für die erneute Auslegung inkl. Eintrag bisheriger Termine/Beschlüsse/Unterschriften
- Ergänzende Quellenangabe der Plankarte auf dem Plankopf

In der Begründung:

BPlan-Verfahren

Kap. 4 Seite 06 Ergänzung der Verfahrensvermerke (TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung und Auslegung)

Übergeordnete Planungen

Kap. 7.4 Seite 11 nachträgliche Erläuterung zur Sicherung des Baumbestandes auf dem Nachbargrundstück

Kap. 7.5 Seite 12 Konkretisierung Heilquellenschutzgebiet

Kap. 7.7 Seite 13 Ergänzende Erläuterung zum Umgang mit energetischen Festsetzungen im Bauleitplan

Kap. 7.8 Seite 13 Neues Kapitel „Luftreinhalte- und Aktionsplan“

Inhalte des Bebauungsplanes

Kap. 9.2 Seite 17 Verweis auf einzuhaltende Sichtfelder und notwendige Anpassungsarbeiten im Rahmen der Erschließung des Grundstückes

Allgemein

Kap. 11 Seite 19 Inhaltliche Wiedergabe von Hinweisen der TÖB bzw. Versorgungsträger, Nachtrag zur Erläuterung im Umgang mit Abfallsammelbehälter und deren Verortung

Kap. 12 Seite 20 Neues Kapitel analog zur Stellungnahme der Feuerwehr

Kap. 13 Seite 20 Ergänzung zum Umgang mit dem Flurstück 32/13

Die Ergänzungen und Änderung hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge, die in der Zeit vom 19.07.2016- 12.08.2016 stattfand. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft (s. Abwägungsergebnis 2. Offenlage). Daraus ergab sich eine Ergänzung im Kap. 13 der Begründung zur Bodenordnung, die nicht zu einer erneuten Offenlage führte. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Durchführungsvertrag

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Der Durchführungsvertrag wird dem Magistrat der Stadt Kassel, vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung, vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Oktober 2016