

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Kapazitäten der städtischen Kita Nordshausen reichen nicht aus, um insbesondere die ortsnahe und bedarfsgerechte Versorgung mit U3-Plätzen abdecken zu können. Dieser Bedarf wird weiterwachsen, wenn die Bevölkerungszahl des Stadtteils aufgrund der künftigen Neubaugebiete am nördlichen Ortsrand Nordshausen (Bebauungspläne in Aufstellung: Nr. VIII/ 14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ und Nr. VIII/15 „Im Feldbach“) weiter ansteigt. Dieser Trend wird durch die geplante Nachverdichtung im Quartier Brückenhof verstärkt.

Der bauliche Zustand des vorhandenen Kitagebäudes in der Korbacher Straße 216 und die Größe des Grundstücks lässt die notwendige Erweiterung und einen Ausbau der Platzzahlen am jetzigen Standort zur gesicherten und qualitativ hochwertigen Versorgung des Stadtteils mit städtischen Kinderbetreuungsplätzen nicht zu. Der erforderliche erhöhte Personalbedarf, erhebliche Eingriffe in den Bestand, die grundsätzlich notwendige Sanierung des Bestandsgebäudes aufgrund von Feuchtigkeit, die Erschließungsproblematik, die erschwerte Umsetzung moderner pädagogischer Konzepte, der resultierende Verlust notwendiger Freiflächen durch eine Erweiterung des Bestands, das erhöhte Kostenrisiko durch die notwendigen Maßnahmen und eine notwendige temporäre Umsiedlungsmaßnahme im laufenden Betrieb führten zu dem Entschluss eines Neubaus einer Kita an einem neuen Standort.

Des Weiteren hat der Magistrat der Stadt Kassel im November 2019 aufgrund haushalterischer und personeller Rahmenbedingungen die Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWG Projektentwicklung GmbH (GWGpro) zur Planung und Realisierung einer Kita im Stadtteil Nordshausen beschlossen. Die GWGpro ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG). Gemäß Gesellschaftsvertrag ist Gegenstand des Unternehmens die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden für die Stadt Kassel, die Planung, Durchführung, Projektierung, Projektsteuerung und Überwachung von Erschließungsmaßnahmen für die Stadt Kassel sowie die Durchführung von kommunalen Bauvorhaben.

Die Neubaumaßnahme der Kindertagesstätte wird aus steuerrechtlichen Gründen unter Einbindung der Stadt Kassel Immobilien und Verwaltungs- GmbH und Co. KG durchgeführt. Die Stadt hat der Stadt Kassel Immobilien und Verwaltungs- GmbH & Co. KG das Flurstück für den Standort im Rahmen einer Nutzungsüberlassung überlassen. Diese wiederum hat die GWGpro im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragt, das Neubauvorhaben durchzu-

führen. Als Bauherrenvertreterin führt die GWGpro dann die Maßnahme operativ auf fremde Kosten und fremde Rechnung durch.

Die Stadt Kassel Immobilien und Verwaltungs-GmbH & Co.KG verpflichtet sich zur Realisierung im Rahmen des Prinzips der Kostenmiete. Nach Abschluss des Neubauvorhabens vermietet die Stadt Kassel Immobilien und Verwaltungs-GmbH & Co.KG die Kindertagesstätte an die Stadt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Neubaus für die Kita, um den vorhandenen und zukünftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen abdecken und sicherstellen zu können.

### Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ umfasst einschließlich der vorgesehenen Fläche für eine externe Ausgleichsmaßnahme (Teil B Kompensation) ca. 9.877 m<sup>2</sup> und befindet sich im Stadtteil Nordshausen. Das hauptsächliche Plangebiet, welches das geplante Grundstück der neuen Kindertagesstätte umfasst, wird von der Oberen Bornwiesenstraße im Norden, der Straße Am Klosterhof im Westen und den Eisenbahnschienen im Südosten begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Hinweis
Gem. Nordshausen	Flur 2	47/22 (tlw.)	(Hauptsächliches Plangebiet)
Gem. Nordshausen	Flur 2	47/72 (tlw.)	
Gem. Nordshausen	Flur 5	99/20 (tlw.)	
Gem. Nordshausen	Flur 5	99/21 (tlw.)	
Gem. Nordshausen	Flur 6	77/1 (tlw.)	
Gem. Nordshausen	Flur 6	78/6 (tlw.)	
Gem. Nordshausen	Flur 6	87/6 (tlw.)	
Gem. Nordshausen	Flur 6	46/7	
Gem. Nordshausen	Flur 6	122/45	
Gem. Nordshausen	Flur 2	29/1 (teilw.)	(Teil B Kompensation)

### Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 11.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2020. Der Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ wird nach den Vorschriften des BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Im Normalverfahren werden auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich. Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sind durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Bekanntmachung am 12.06.2020 im Zeitraum vom 22.06.2020 bis einschließlich 12.07.2020 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 frühzeitig beteiligt. Es wurden 27 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen eingereicht. Das Ergebnis dieser Beteiligungen wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der vorliegenden Planfassung und im Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 01.02.2021 den Offenlagebeschluss auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfsstands des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 12.02.2021 in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 durchgeführt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021. Es wurden 27 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen eingereicht, die in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden. Auch diese eingereichten Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der vorliegenden Planfassung und im Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Des Weiteren wurde im Verfahrensablauf gemäß der Verfügung „Regelung für die projektorientierte Kinder- und Jugendbeteiligung“ der Stadt Kassel eine Kinderbeteiligung für die Kita-Außenfläche durchgeführt, um die Anregungen der Kinder mit in die Konzeption einfließen zu lassen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

An die Aufstellung des Bebauungsplans wurde der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und dem Investor, der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG, abgeschlossen werden soll.

Grundlage des Vertrages ist die Realisierung eines Neubaus für eine Kindertagesstätte im Stadtteil Nordshausen. Dieser Vertrag dient der Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten durch die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Insbesondere betrifft dies die Grundstücksnutzung, sowie bspw. die Qualitätssicherung, u.a. durch die Beteiligung eines Projektbeirates für den Kita-Neubau, Durchführung einer Kinderbeteiligung für die Freiraumgestaltung und Verpflichtung zur Erstellung und Abstimmung einer verbindlichen Freiflächenplanung. Absichernde Regelungen werden auch im Hinblick auf zeitliche Befristungen (bspw. zur Herstellung von mit dem Bauvorhaben verbundenen Begrünungsmaßnahmen), die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, sowie die Anforderungen an die energetische Qualität des Gebäudes getroffen. Gemäß dem verwaltungsinternen Standardverfahren wurde auch für diesen Vertrag eine Beteiligung der betroffenen Fachämter der Stadt Kassel hinsichtlich ihrer jeweiligen Belange

durchgeführt, wodurch die Vertragsinhalte entsprechend durch die fachlichen Anregungen und Hinweise ergänzt wurden.

gez.  
Mohr

Kassel, 30. Juni 2021