

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/ 57 a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ der Stadt Kassel ist die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ für die ehemaligen E.ON-Fläche bzw. Kasernenfläche Mecklenburger Straße/Bärenreiterweg am Rande des Quartiers Marbachshöhe. Auf dem Flurstück 9/127, Flur 11 sollen zehn Stadtvillen mit 46 Wohnungen entstehen. Zudem ist die Errichtung von Tiefgaragen/Garagengeschossen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Die bestehende Halle mit Tiefgarage wird zum Parken genutzt. Das daran anschließende Bürogebäude wird erhalten und weiterhin als Büro genutzt. In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze der Büronutzung nachgewiesen, in der Halle gibt es weitere Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Stadtvillenparks Marbachshöhe und das angrenzende Wohngebiet.

Verfahren

Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 hat der Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Der Bebauungsplan hat die Neuordnung ehemaliger Kasernen- bzw. Gewerbeflächen in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/57a wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage am 09.12.2013 gefasst.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde das geplante Vorhaben am 22. August 2013 im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirates Bad Wilhelmshöhe durch den Vorhabenträger öffentlich präsentiert. Im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB am 10. Juli 2013 im Rathaus der Stadt Kassel wurde die Planung den wesentlichen Behörden vorgestellt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz öffentlich aus.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde die Planung geändert.

Der geänderte Entwurf lag gem. § 4a (3) BauGB erneut im Zeitraum vom 28.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 öffentlich aus und wurde den beteiligten Behörden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Aufgrund einer geänderten Konzeptionierung des Vorhabens im Westteil (Erhalt des Bürogebäudes und der Stellplätze) wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst und erneut gem. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt vom 26.02.2018-23.03.2018. Parallel dazu wurden die Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die neue Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Anregungen enthielten ausschließlich Hinweise und Anregungen die lediglich redaktionelle Anpassungen erforderten und sind mit im Durchführungsvertrag berücksichtigt worden.

Durchführungsvertrag

Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB der hier beigefügte Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und Herrn Peter Glinicke abgeschlossen (Anlage 2). Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist. Für den Durchführungsvertrag ist ein separater Beschluss erforderlich.

Mit dem vorgezogenen Beschluss über den Durchführungsvertrag wird eine Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB geschaffen.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich Herr Peter Glinicke, als Vorhabenträger zur Ausarbeitung der Planung, zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Mitwirkung bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches verpflichtet. Auch die Kosten, die mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück verbunden sind, trägt die Vorhabenträger.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 23. Juli 2018