

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

1. Anlass

Das Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 28, Flurstück 220/9 ist im Eigentum des Vorhabenträgers und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 A „Wiegandsbreite“ (Rechtskraft 28.11.2000).

Dieser Bebauungsplan wurde aus der Konversionsplanung der Wittich- und Hindenburgkaserne zum Stadtquartier Marbachshöhe (städtebauliches Konzept 1994) entwickelt.

Das Ziel der Masterplanung, hier innovatives Dienstleistungsgewerbe in hoher Dichte anzusiedeln („Nutzungsschwerpunkt für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen“), entsprach auch den Vorstellungen des Vorhabenträgers.

So wurde die Hauptnutzung Dienstleistung im Bebauungsplan festgesetzt; Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig.

Leider konnte die Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe trotz intensiver Bemühungen der Grundstückseigentümerin nicht realisiert werden:

- In 2007 wurde das zu entwickelnde Grundstück gesondert vermessen und als eigenständiges Flurstück in das Grundbuch eingetragen.
- Die Vermarktungsabsicht wurde zunächst über die einschlägigen Immobilien-Portale publiziert, später wurden dann auch große Immobilienmakler mit dem Verkauf beauftragt.
- Ebenso wurde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kassel in die Vermarktungsmöglichkeiten einbezogen. Bis heute leider ohne Erfolg.

Daher beabsichtigt der Vorhabenträger, auf dem Grundstück eine Eigentums-Wohnanlage zu errichten.

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Die Bereitstellung qualitätvoller Wohnungs- und Wohnumfeldangebote ist eine entscheidend wichtige Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung.
- Die Nachfrage nach qualitätvollen / barrierearmen / barrierefreien Wohnungen in dieser Lage besteht und wird auch weiterhin erwartet.

Standortqualitäten:

- Nahversorgung fußläufig erreichbar
 - Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich
 - Attraktives Wohnumfeld
 - Erholungsraum Dönche fußläufig erreichbar
 - Nähe zum Bahnhof Wilhelmshöhe
 - Gute Straßenbahnverbindung
- Die Wohnnutzung, insbesondere als Wohnungseigentum, trägt (auch in Verbindung mit verträglichem Gewerbe – Stichwort Wohnen+Arbeiten) maßgeblich zur Förderung und Stabilisierung der gewünschten Quartiersentwicklung bei, die durch das Ziel der stadttypischen Nutzungsmischung geprägt ist.

Voraussetzung für die Realisierung dieses Projektes ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das o. g. Grundstück.

2. Antrag

Der Vorhabenträger bat mit Schreiben vom 21. Dezember 2010 um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Begründung eingearbeitet.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Kriterien des § 13a (1) erfüllt sind und es sich hier um eine Nutzungsänderung handelt und das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. Mai 2011 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 A „Wiegandsbreite“ und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“ beschlossen.

Die Ämter- und Trägerbeteiligung wurde parallel zur Offenlage durchgeführt.

4. Offenlage und Beteiligungsverfahren

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“ in seiner Sitzung am 25. Oktober 2012 zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“ in ihrer Sitzung am 4. Februar 2013 zugestimmt.

Die Offenlage fand, nach Ankündigung in der HNA Nr. 34 vom 9. Februar 2013, in der Zeit vom 18. Februar 2013 bis einschließlich 20. März 2013 statt. Parallel dazu wurde die Ämter- und Trägerbeteiligung durchgeführt. Während dieser Zeit sind Anregungen eingegangen, die in der Anlage 2 (Behandlung der Anregungen) vorgetragen werden.

Teilweise wurde den Anregungen gefolgt, die zu redaktionellen Änderungen des Planes führten. Die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

5. Durchführungsvertrag

Gleichzeitig wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet und von den Investoren unterzeichnet. Die Bau- und Planungskommission hat dem Durchführungsvertrag bereits zugestimmt. Der Magistrat wird den Vertrag in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 behandeln.

gez.
Spangenberg

Kassel, 12. Juni 2013