

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

1. Bestand und Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Kurhausstraße 28 im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Planungsrecht besteht in Form eines einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III West im Maßstab 1: 5000. Der Bebauungsplan bildet lediglich die vorhandenen, vor der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes bereits entstandenen Gebäude ab.

Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist ohne die Änderung des Planes bzw. die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht möglich.

Dieser Bebauungsplan wird auf Antrag des Investors vom 14. Januar 2010 als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt. Da die geplante Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und die Eingriffe teilweise auch schon durch das gültige Planungsrecht ermöglicht wurden, kann der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 sollen zwei hochwertige Stadtvillen mit insgesamt 10 Wohneinheiten (WE) und einer Gewerbeeinheit errichtet werden. Dabei ist die Abstimmung der Bebauung auf die Nachbarbebauung (Kurhausstraße 30) zur Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Ensembles von größter Bedeutung.

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses sind der Antrag der Investoren auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und der in der Bauverwaltung abgestimmte Vorentwurf. Erschlossen werden beide Gebäude über die Kurhausstraße. Der ruhende Verkehr wird in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht.

3. Verfahren

Die Investoren haben ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt und tragen die Planungskosten.

Verfahrensführer ist die Stadt Kassel.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde gem. § 13 BauGB Abs. 2 auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde der Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 22. April 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ am 4. Oktober 2010 zugestimmt.

Die 1. Offenlage fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 236 vom 11. Oktober 2010 in der Zeit vom 20. Oktober 2010 bis 26. November 2010 statt.

In dieser Zeit wurden Anregungen vorgetragen, die in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden. Die geringfügigen Änderungen haben dazu geführt, dass der Plan nach Ankündigung in der HNA Nr. 7 vom 10. Januar 2011 in der Zeit vom 18. Januar 2011 bis 1. Februar 2011 erneut öffentlich ausgelegt wurde. Der Bebauungsplanentwurf wurde zur 2. Offenlage wie folgt geändert:

Änderung der Begründung

1. Gemäß **Ziffer 15** (Regierungspräsidium Kassel) wird der Begründungstext auf Seite 6, Punkt 4.1 gemäß der Anregung folgendermaßen angepasst:

Alte Fassung:

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung demnach nicht entgegen.

Geänderte Fassung:

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist das Plangebiet nicht explizit aus. Aufgrund der Maßstäblichkeit der RPN-Karte ist eine eindeutige Zuordnung zu den Darstellungen Vorranggebiet Siedlung Bestand bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft nicht eindeutig möglich. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Realnutzung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung nicht entgegen. Das Vorhaben wurde mit dem Regierungspräsidium Kassel abgestimmt.

2. Gemäß **Ziffer 16** (Regierungspräsidium Kassel) wird der Begründungstext auf Seite 9, Punkt 5.3 gemäß der Anregung ergänzt.

Ergänzung:

Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S.2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden werden nicht berührt. Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. ...

Änderung der Planfassung

1. Gemäß **Ziffer 11** (Zweckverband Raum Kassel) der Stellungnahmen wird die zeichnerische Darstellung in der Planfassung um das außerhalb des Geltungsbereichs südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel und das Biotop nach BNatSchG (Bachlauf der Drusel) ergänzt.
2. Gemäß **Ziffer 22** (Bauaufsicht - 63212 -) der Stellungnahmen wird die zeichnerische Darstellung in der Planfassung um einen Einfahrtsbereich, einer Zufahrt und einen Eingang zur Tiefgarage auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 ergänzt.
3. Gemäß **Ziffer 27** (Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -) der Stellungnahmen wird die Straßenbahnhaltestelle und der Haltestellenbereich in die Planfassung eingetragen.
4. Gemäß **Ziffer 16** (Regierungspräsidium Kassel) wird folgender Hinweis in der Planfassung berücksichtigt:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S.2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.
Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind mitzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung – außerhalb eines Wasserschutzgebietes – zuzuführen.

Während der 2. Offenlage wurden Anregungen von Privatpersonen vorgetragen, denen nicht entsprochen werden soll.

Die Behandlung der Anregungen, die während der 1. und 2. Offenlage vorgetragen wurden und denen nicht entsprochen werden soll, ist in der Anlage 2 beigefügt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 14. April 2010 / 10. Februar 2011