

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/56 C
„Hildegard-von-Bingen-Straße“
(Aufstellungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

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 der Anlage beigelegt.

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

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 2. Februar 2011