

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 „Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Plangebiet umfasst die Baulücke Dörnbergstraße 18 sowie das daran anschließende, rückwärtige Grundstück im Blockinnenbereich. Auf diesem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex, der über Jahrzehnte von einer Wäscherei genutzt wurde. Die Baulücke ist vollständig versiegelt und dient als Zufahrt für den Blockinnenbereich sowie als Fläche für überdachte und offene Stellplätze. Im stark versiegelten Blockinnenbereich befinden sich hauptsächlich Garagen, Stellplätze, Anbauten, Nebengebäude wie z. B. Gartenhäuser sowie private und gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen. Der Innenhof wird vom denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und einem gegenüberliegenden Punkthaus geprägt. Die Räume der ehemaligen Wäscherei werden momentan gewerblich genutzt, z. B. als Tonstudio und Lagerfläche. In dem zweigeschossigen kleineren Gebäude (Punkthaus) befinden sich derzeit u. a. Büros. Der Block sowie das gesamte umliegende Quartier haben durch die dichte, gründerzeitliche Bebauung einen innerstädtischen Charakter. Als Mischgebiet ist das gesamte Quartier durch einen Mix aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Gastronomie geprägt. Der Investor beabsichtigt neben der Schließung der Baulücke, durch die Errichtung eines Wohngebäudes, eine Sanierung, Umnutzung und Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes sowie die Sanierung und Umnutzung des Punkthauses. Im Geltungsbereich ist darüber hinaus ein Teilabriss vorhandener Strukturen und Nebenanlagen zur Verbesserung der Freiraumqualität vorgesehen. Im Rahmen des Neubauhabs und der Reaktivierung der Gebäude im Innenhof sollen insgesamt 28 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Fläche z. B. für nicht störendes Gewerbe, Büros, Ateliers oder sonstige künstlerische Nutzungen bspw. mit Galerie bzw. Ausstellungen entstehen. Das in der Baulücke an der Dörnbergstraße geplante Mehrfamilienhaus soll 5-geschossig und mit einer Tiefgarage errichtet werden. Es entstehen in diesem Bereich 15 Wohneinheiten, davon vier geförderte Wohnungen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulückenschließung durch ein Wohngebäude in der Dörnbergstraße 18 sowie die Umnutzung des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehemaligen Wäscherei im Blockinnenbereich in Wohn- und gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Das ca. 3.315 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und umfasst in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 13/7 und 97/3 der Flur 1 in der Gemarkung Wehlheiden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen Stadtquartiers und

ist vom Baublock Dörnbergstraße, Bodelschwinghstraße, Elfbuchenstraße sowie einem Teilabschnitt der Breitscheidstraße umgeben. Darüber hinaus ist es Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Vorderer Westen / Bodelschwinghstraße / Dörnbergstraße“ nach § 2 Abs. 3 HDSchG. Das im Blockinnenbereich liegende zentrale Riegelgebäude gilt aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in der aktuell gültigen Fassung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“.

2. Verfahren

Der Vorhabenträger hat am 19.06.2018 bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehenden Kosten verpflichtet.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Weil die zulässige Grundfläche des Bebauungsplangebietes weniger als 20.000 m² beträgt, kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegt ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgt. Dabei wurde u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB verzichtet.

Um frühzeitig über die Planung zu informieren, hat das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz als ersten Verfahrensschritt das Vorhaben in den Grundzügen mit dem Vorhabenträger im Rahmen einer informellen frühzeitigen Beteiligung, bei der auch benachbarte Anlieger anwesend waren, am 23.08.2018 dem Ortsbeirat Vorderer Westen vorgestellt. Bei der Veranstaltung wurden von Mitgliedern des Ortsbeirates und Anwohnern Bedenken insbesondere hinsichtlich der Höhe der Bebauung, des Fehlens von Sozialwohnungen sowie des Stellplatzschlüssels von 0,75 geäußert.

Am 09.10.2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB verschiedener Fachämter und Behörden der Stadt Kassel durchgeführt. Dort vorgebrachte wesentliche Einwände wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung weitgehend berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/16 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 statt. Innerhalb dieses Zeitraums sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die als Anwohnende oder Eigentümer/Eigentümerinnen Anregungen und Hinweise vorgebracht haben. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 4 (2) BauGB eine Beteiligung der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 30 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 23 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Acht davon hatten keine Anregungen oder Hinweise. Des Weiteren wurden vier private Stellungnahmen eingereicht. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung und im Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Da auf Grundlage der Stellungnahmen Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, erfolgte zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) im Zeitraum vom 29.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019. Stellungnahmen wurden hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben. Da durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen zudem auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Mit Schreiben vom 26.07.2019 wurden gem. § 4 (2) BauGB acht Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gebeten. Von den angeschriebenen acht Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben sieben schriftliche Stellungnahmen jeweils mit Anregungen oder Hinweise. Des Weiteren wurde eine private Stellungnahme eingereicht. Die im Rahmen der erneuten Offenlage abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung, im Abwägungsergebnis und im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist mit ergänzenden Informationen als Anlage (6) beigelegt.

3. Kosten

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Vorhabenträger, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

4. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum festgelegt, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll und die genaue Beschreibung des Vorhabens inkl. der Errichtung von vier geförderten Wohnungen in der Dörnbergstraße 18 formuliert. Der Durchführungsvertrag wurde am 09.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Februar 2020