

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/7 „Frankfurter Straße 174“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Erläuterung

1. Anlass der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke Frankfurter Straße 174 und Töpfenhofweg 42 hat mit Schreiben vom 15.08.2011 gem. §12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken zwischen der Frankfurter Straße und dem Töpfenhofweg soll entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein drei- bis viergeschossiges Einzelhandels- und Bürogebäude errichtet werden.

Aufgrund einer geplanten Einzelhandelsfläche von zusammen ca. 1.220 m² Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenem Bebauungsplanes erforderlich, mit dem das Vorhaben auf den Grundstücken Frankfurter Straße 174 und Töpfenhofweg 42 sowie der übrige Bestand auf dem Grundstück Töpfenhofweg 44 (Autowaschanlage) planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Aus städtebaulichen Gründen kann dieses Vorhaben befürwortet werden, weil die Grundstücke im Bestand bereits gewerblich genutzt werden und durch suboptimale Altbausubstanz und Nutzungsstrukturen sowie eine umständliche innere Erschließung gekennzeichnet sind.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/7 „Frankfurter Straße 174“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung der Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Einzelhandels- und Bürogebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 4400 m² inklusive einer Einzelhandelsfläche (Verkaufsfläche) von ca. 1.220 m² geschaffen werden.

Die Erschließung der oberirdischen notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück erfolgt unter Ausnutzung der topografischen Situation über die Frankfurter Straße und den Töpfenhofweg. Ein Eingriff in die öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt über den Töpfenhofweg an der der Wohnbebauung abgewandten Seite. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen und Lieferzeiten ergeben sich aus dem vorliegenden Lärmgutachten und werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

3. Verfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und erheblich weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, soll er im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Aufgrund der Dringlichkeit des Neubauvorhabens startet das Verfahren mit dem Offenlegungsbeschluss. Parallel zum Offenlegungsbeschluss wird gleichzeitig auch der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Bürger, der Ämter und der Träger öffentlicher Belange wird im Sinne des § 13a BauGB parallel zur ersten Offenlage durchgeführt.

4. Kosten des Verfahrens

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Investor/Grundstückseigentümer übernommen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

5. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 (1) BauGB wird mit dem Investor/Grundstückseigentümer ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und die genaue Beschreibung des Vorhabens, insbesondere zu Art und Umfang der Anlieferung, zwingend festgeschrieben.

gez.
Spangenberg

Kassel, 17.03.2010/18.07.2011/25.10.2011