Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VI/47B - 1. Änderung ‚Triftweg/ Am Enkeberg'

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Als Vorhabenträger beabsichtigt Herr Mustafa Özavci einen ca. 650 m² großen Teil des an der Ecke Triftweg / Am Enkeberg auf der Hasenhecke gelegenen Grundstücks (Flurstück 1/239 aus Flur 9 der Gem. Wolfsanger) abzutrennen, um hier eine ergänzende Wohnbebauung - eine aus drei Einheiten bestehende Hausgruppe - zu realisieren.

Auf der Grundlage des derzeitig anzuwendenden Planungsrechts, welches sich nach dem Bebauungsplan Nr. VI/47B „Hasenhecke" richtet (rechtskräftig seit 21.05.1991), wäre die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig. Von dem Vorhaben betroffen sind außerdem die beiden großen alten Eichen, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch als ‚zu erhalten' festgesetzt wurden. Sie stehen einer weiteren Bebauung des Grundstücks entgegen.

Aus diesem Grunde wurde von Seiten des Vorhabenträgers bei der Stadt Kassel mit Schreiben vom 05.10.2017 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beantragt.

Im Laufe des Verfahrens hat ein Vorhabenträgerwechsel stattgefunden. Dies haben der ursprüngliche Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, Herr Stefan Kortmann und der o.g. neue Vorhabenträger schriftlich gegenüber der Stadt angezeigt. Der Erwerb des Grundstückes durch den neuen Vorhabenträger ist privatrechtlich gesichert.

Ziel und Zweck des Verfahrens ist im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines ergänzenden Wohnungsbauvorhabens auf dem insgesamt 1.155 m² großen Grundstück unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/47B -1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg" wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung am Standort herbeigeführt. Wesentlich hierbei ist insbesondere, dass die zeichnerisch durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche vergrößert wird und die zeichnerisch als ‚zu erhalten' festgesetzten Bäume entfallen.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte auf der Grundlage des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses der Stadtverordnetenversammlung durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 03.06.2019 bis 12.07.2019. Die Ergebnisse der Beteiligung, insbesondere die Anregungen von den Behörden und aus den Fachämtern, wurden ausgewertet.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen hervorgerufen haben, nicht aber inhaltliche Änderungen an den Festsetzungsinhalten. Einzelne Aspekte haben aber zu verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag geführt.

Nach Überprüfung aller im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebachten Stellungnahmen soll an den mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einhergehenden Planungszielen festgehalten werden, weil die Gesamtabwägung zu dem Ergebnis kommt, dass der Umfang der Beeinträchtigung sowohl einzelner Schutzgüter als auch in deren Zusammenwirken einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks in der vorgesehenen Form nicht entgegensteht.

Durchführungsvertrag

Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB der hier beigefügte Durchführungsvertrag verknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – Herrn Mustafa Özavci – abgeschlossen wird (Anlage 2). Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist.

Für den Durchführungsvertrag ist ein separater Beschluss erforderlich.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich Herr Mustafa Özavci –als Vorhabenträger - darüber hinaus insbesondere auch zur Ausarbeitung der Planung, zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Mitwirkung bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches verpflichtet. Auch die Kosten, die mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück verbunden sind, trägt der Vorhabenträger.

In den Durchführungsvertrag wurden ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. auch Regelungen aufgenommen zur Begrünung (Bepflanzung des Grundstücks, Begrünung auf dem Dach der Gebäudegruppe), zu den Stellplätzen (Kfz und Fahrräder), zur Anbringung von Nistkästen (Fledermäuse/ Vögel) sowie zur Anpflanzung von zwei großkronigen Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs, zur Ausgestaltung der Grundstückszufahrten (insbesondere hinsichtlich des Schutzes der Allee-Bäume) und zur Ver- und Entsorgung (Grundstücksentwässerung, Umgang mit vorhandenen Leitungsführungen).

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 16. Januar 2020