

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/5 „Renthof“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage am nordöstlichen Rand der Innenstadt nahe der Fulda mit den historisch bedeutsamen Gebäuden der Brüderkirche und des Renthofs sowie zugehörigen Erschließungsflächen und umfasst die Flurstücke 429/6, 429/9 teilw., 429/10 teilw., 436/5, 437/4, 437/6, 437/7, 437/8 und 438/7.

Die Flächen des Bebauungsplanentwurfes liegen im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Mitte/Spielhallen“, der für die denkmalgeschützten Gebäude die Festsetzungen „Fläche für Gemeinbedarf, Kirche und Altenheim“ und für den Baublock an der Kettengasse die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ausschluss von Spielhallen trifft.

Anlass und Ziel der Planung

Der Käufer und Investor, die Renthof 3 Besitz GbR, beabsichtigt das mit dem Umzug des Altenheims in die Unterneustadt brachgefallene Gebäude Renthof 3 als Hotel mit Gastronomie neu zu nutzen und denkmalgerecht zu modernisieren. Im Vorfeld der Grundstücksveräußerung wurde ein Bieterverfahren von der Stadt Kassel durchgeführt, um ein für den Standort und das Denkmal verträgliches Konzept zu finden. Konkrete denkmalschützende Auflagen sind im Kaufvertrag enthalten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorgesehenen Nutzung schaffen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Renthofs und der westlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen.

Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instruments ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6.800 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB bei weitem nicht erreicht. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange/Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3(2) BauGB fand in der Zeit vom 09.02.-11.03.2015, nach Bekanntmachung in der HNA Nr. 26 vom 31.01.2015, statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 03.02.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

Den Bürgern wurde während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es sind keine Anregungen von Privatpersonen eingegangen.

Aufgrund der Beteiligung der Ämter und Behörden erfolgten noch geringfügige Änderungen im Bebauungsplan. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich, da es um redaktionelle Ergänzung zur Klarstellung handelte. So wurden im Plan der Standort für den zu pflanzenden Beuysbaum verschoben und die Maßkette der Stellplätze herausgenommen, in der Begründung unter Pkt. 1 das „Bieterverfahren“ richtiggestellt, unter Pkt 6.4 das Überschwemmungsgebiet dargestellt, unter Pkt. 6.5 die Altlastendaten angeführt, unter Pkt. 8.5 die Ersatzpflanzung für die zwei entfallenden Beuysbäume beschrieben und unter Pkt. 10 die Stellungnahme der Feuerwehr (relevant erst für die Ausführungsplanung) ergänzt.

Wegeeinziehungsverfahren

Für die beabsichtigte Umwidmung von gegenwärtig öffentlichen in private Parkplätze vor dem Renthof muss für die Teilflächen des städtischen Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 3, Flurstück 438/7, ein Wegeeinziehungsverfahren gem. § 6 des Hessischen Straßengesetzes parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die neue Nutzung eines Hotelbetriebs ist abhängig von einer bestimmten notwendigen Anzahl von Stellplätzen in der Nähe des Gebäudes.

Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt der Käufer/Investor.

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Renthof 3 Besitz GbR abgeschlossen. Das Verfahren, das Bauvorhaben und die Kostenübernahme sind darin vereinbart.

Der Investor verpflichtet sich darin, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf den beschriebenen Grundstücken auf eigene Kosten durchzuführen.

Lärmtechnische Untersuchung zum Parkdeck Kettengasse

Die Ergebnisse des „Gutachtens Nr. L 7732 zum Bebauungsplan Nr. I/5 ‚Renthof‘ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch einen Parkplatz in 34117 Kassel“ vom 14. November 2014 sind in die textlichen Festsetzungen unter den Punkten 2.1, 2.4 und 3.1.2 sowie in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 6.8 eingegangen.

gez.
Mohr

Kassel, 31.03.2015

