

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 13 „Theodor-Fliedner-Straße“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung des Planungsrechtes für den aktuellen städtebaulichen Entwurf zur Errichtung von drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einem Doppelhaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Wehlheiden an der Theodor-Fliedner-Straße.

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der vermehrten hohen Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Kassel entgegen zu kommen und Vorhaben zur Nachverdichtung in Siedlungsbereichen zu unterstützen, die mit anderen Planungszielen – insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar sind. Zudem soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan für eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung, unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes, sorgen. Insbesondere die planerischen Aspekte, die sich aus der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble ergeben, gilt es planerisch zu sichern.

#### **2. Verfahren**

Mit Schreiben vom 21. Juni 2017 hat der Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Theodor-Fliedner-Straße“ wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Um Planungssicherheit und einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten hat die Abteilung Stadtplanung als ersten Verfahrensschritt das Vorhaben im Rahmen einer informellen frühzeitigen Beteiligung am 25.11.2015 dem Ortsbeirat Wehlheiden vorgestellt. Zusätzlich wurde vorher am 24.09.2015 eine Anliegerversammlung durchgeführt, um Konfliktfelder frühzeitig zu erkennen und bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.

Da der anschließend erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan Änderungen der ursprünglichen

Bebauungsplan-Konzeption zur Folge hatte wurde dieser am 24.01.2017 erneut dem Ortsbeirat und den hierzu eingeladenen Anliegern vorgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2017 bis einschl. 11.08.2017 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Ergebnisse der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) abgegebenen Stellungnahmen haben Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden.

Da geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, und da zwischenzeitlich eine Teilung des bisherigen Grundstücks Flur 8, Flurstück 49/49 in die neuen Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52 erfolgte, wurde zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) durchgeführt.

Im weiteren Verfahren mussten erneute Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen durchgeführt werden, darunter die Entfernung eines festgesetzten Baumes sowie die Änderung einer Stellplatzfläche. Daher wurde eine weitere erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) vom 02.07.2018–20.07.2018 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die dabei eingegangenen Anregungen enthielten ausschließlich Hinweise und Anregungen die lediglich redaktionelle Anpassungen erforderten und sind mit im Durchführungsvertrag berücksichtigt worden.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist mit ergänzenden Informationen als Anlage (4) beigelegt.

### **3. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. 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. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum wird festgelegt, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, und die genaue Beschreibung des Vorhabens wird formuliert.

gez.  
Mohr

Kassel, 27. August 2018