

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 „Klinikstraße 16 A“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Bestandssituation

Das nördlich der Elena-Klinik liegende Plangrundstück, ehemals zum Klinikgelände zugehörig, ist mit der Villa aus den 1960er Jahren bebaut. Das Gebäude ist seit mehreren Jahren leerstehend. Das Grundstück in der Gemarkung Harleshausen, Flur 12, Flurstück 22/ 20 hat 2.268 Quadratmeter. Es ist mit der unter Denkmalschutz stehenden Umzäunung der Elena-Klinik eingefasst und weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf. Zur Elena-Klinik ist das Gelände mit einer Betonmauer abgestützt. Das Grundstück ist dicht bewachsen, z. T. mit stattlichen Bäumen, insbesondere mit den Straßenraum prägenden Eichen, die direkt an der Einfriedungsmauer stehen und diese bereits nach außen gedrückt haben.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück war in privater Hand und hatte in 2015 den Eigentümer gewechselt. Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden und die Fläche mit einem Mehrfamilienwohngebäude neu bebaut werden. Der Eigentümer hat hierzu im Vorfeld der Planung drei alternative Entwürfe von drei unterschiedlichen Architekturbüros eingeholt. In Abstimmung mit der Stadt Kassel ist auf der Basis den Entwurfs der Baufrösche Kassel, der Bebauungsplanentwurf erstellt worden. Es sollen ca. 11 -13 (Grundrisse sind flexibel teilbar) Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen.

Die Neubebauung orientiert sich in Art und Maß der Bebauung an den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes der für die umgebende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, GFZ 0,5) gilt. Die Belange der Freiraumplanung hinsichtlich erhaltenswerten Baumbestandes waren bei der Planung zu berücksichtigen.

3. Verfahren

Das Plangrundstück liegt im Bereich des rechtgültigen einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 4 NW Teil B, Maßstab 1: 5000. Die Fläche ist als Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 hat der Vorhabenträger die Stadt Kassel gebeten die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen und sich gleichzeitig verpflichtet sämtliche Kosten des Planungsverfahrens zu tragen. Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers liegt mit Schreiben vom 19. April 2016 vor.

Auf der Grundlage des Bauentwurfs wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a

BauGB, im beschleunigten Verfahren. Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde geprüft. Von der Aufstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Durchführungsvertrag ist gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgestimmt. Er wird den Stadtverordneten vor dem Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 23. Januar 2017 gefasst. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Vorhabenträger hat in der Sitzung des Ortsbeirates Harleshausen vom Dezember 2015 drei Entwürfe von unterschiedlichen Architekturbüros vorgestellt und seitens der Verwaltung wurden dem Ortsbeirat die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die Entwicklungsziele für eine Bebauung eingehend erläutert. Danach sind von Bürgern Einwendungen grundsätzlicher Art mit Unterschriftenlisten eingegangen.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. 2 BauGB / Öffentliche Auslegung

Der Ortsbeirat Harleshausen hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 9. November 2016 zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23. Januar dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Offenlegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel vom 27. Januar 2017 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 6. Februar bis einschließlich 8. März 2017 durchgeführt.

In dieser Zeit wurden Eingaben von Bürgern gemacht, die sich auf den Denkmalschutz des Klinikgebäudes, die Gebäudekubatur, den Vegetationsbestand und Verkehrsfragen des Projektes bezogen.

Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 2. Februar 2017 in der Zeit vom 06. Februar bis einschl. 8. März 2017 beteiligt.

Eine erneute Auslegung war infolge dessen erforderlich, da durch die eingegangenen Stellungnahmen Ergänzungen im Bebauungsplan (Festsetzung von zwei neu zu pflanzenden Bäumen, Verkleinerung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen) und in den textlichen Festsetzungen (Anbringung von Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz, Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung, Änderung der Anzahl und Kategorie zu pflanzender Bäume) getroffen wurden. Zudem wurden umfangreiche Abwägungen hinsichtlich Einwendungen von Nachbarn zum Denkmalschutz vorgenommen und in der Begründung ergänzt.

3.4 Erneute verkürzte Offenlage und Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3.2 BauGB und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. 2 BauGB / Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Bürger sowie Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13. Juni 2017, in der Zeit vom 19. Juni bis einschließlich 30. Juni 2017 beteiligt.

Eine erneute Auslegung war infolge dessen nicht erforderlich, da es sich bei den eingegangenen Hinweisen um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen oder Klarstellungen handelte.

4. Kosten

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kassel keine weiteren Kosten.

gez.
Mohr

Kassel, 20. Juli 2017