Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/ 57 a
„Stadtvillenpark Marbachshöhe“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Der Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ der Stadt Kassel ist die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ für die ehemalige E.ON-Fläche bzw. Kasernenfläche Mecklenburger Straße/Bärenreiterweg am Rande des Quartiers Marbachshöhe.
Ziel und Zweck der Planung ist es, entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.
Das Plangebiet umfasst das Flurstück der Flur 11 in der Gemarkung Wahlershausen: 9/127 (ein ca. 3 m breite Fläche im Norden gehört nicht zum Geltungsbereich dazu).

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von zehn Stadtvillen mit 46 Wohnungen. Zudem ist die Errichtung von Tiefgaragen/Garagengeschossen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.
Die bestehende Halle mit Tiefgarage wird zum Parken genutzt. Das daran anschließende Bürogebäude wird erhalten und weiterhin als Büro genutzt. In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze der Büronutzung nachgewiesen, in der Halle gibt es weitere Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Stadtvillenparks Marbachshöhe und das angrenzende Wohngebiet.

2. Verfahren
Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 hat der Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Der Bebauungsplan hat die Neuordnung ehemaliger Kasernen- bzw. Gewerbeflächen in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.
Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/57a wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage am 09.12.2013 gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit , Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zur **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB wurde das geplante Vorhaben am 22. August 2013 im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirates Bad Wilhelmshöhe durch den Vorhabenträger öffentlich präsentiert. Im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB am 10. Juli 2013 im Rathaus der Stadt Kassel wurde die Planung den wesentlichen Behörden vorgestellt.

Zur **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz öffentlich aus.
Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.
Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde die Planung geändert.
Der geänderte Entwurf lag gem. § 4a (3) BauGB erneut im Zeitraum vom 28.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 öffentlich aus und wurde den beteiligten Behörden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung 2018
Aufgrund einer geänderten Konzeptionierung des Vorhabens im Westteil (Erhalt des Bürogebäudes und der Stellplätze) wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst und erneut gem. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt vom 26.02.2018-23.03.2018. Parallel dazu wurden die Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die neue Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.
Die eingegangenen Anregungen enthielten ausschließlich Hinweise und Anregungen die lediglich redaktionelle Anpassungen erforderten und sind mit im Durchführungsvertrag berücksichtig worden.
Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist mit ergänzenden Informationen zu den vorgesehenen Baumpflanzungen als Anlage beigefügt.

3. Kosten
Die Vorhabenträgerin 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, 23. Juli 2018