

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass und geplantes Vorhaben

Auf dem Flurstück 2026/299, im Kreuzungsbereich Breitscheidstraße/ Kattenstraße / Elfbuschenstraße, beabsichtigt der Investor nach Rückbau der vorhandenen Baustruktur die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich in seiner städtebaulichen Ausprägung und Architektursprache in die Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage einfügt. Der Hauptgebäudeteil an der Kattenstraße verfügt über sechs, der westlich anschließende Gebäudeteil über fünf Geschosse bzw. ein Geschoss. Das Gebäude verfügt über 25 Miet-Wohneinheiten, die zu mindestens 60 % als geförderte Wohnungen errichtet werden. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, weil in integrierter Lage und auf bereits versiegelten Flächen der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen wird.

Gegenwärtig befindet sich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude. Rückseitig schließen zwei Garagenkomplexe mit Hoffläche an. Das Grundstück ist vollständig überbaut oder versiegelt.

2. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 – „Breitscheidstraße 33“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des mehrgeschossigen Wohngebäudes geschaffen werden. Da es sich bei der Planung um ein Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

3. Kosten

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen 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 ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Durchführungsvertrag umfasst abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans neben dem Flurstück 2026/299 (zukünftiges Wohngebäude) zusätzlich auch die Flurstücke 545/303 (tlw.) und 291/6 (tlw.) der Flur 5, Ge-

markung Kirchditmold. Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um eine mit drei Bäumen bestandene öffentliche Grünfläche. Zum Schutz der vorhandenen Bäume werden im Vertrag entsprechende Verpflichtungen vereinbart.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Genaue Beschreibung des Vorhabens
- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Realisierungszeitraum
- Bepflanzungs-, Begrünungs- und Schutzmaßnahmen
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche in Breitscheidstraße und Kattenstraße
- Anpassung der öffentlichen Gehwege und Zufahrtsbereiche
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Städtischen Werke

Der Durchführungsvertrag wurde von Seiten des Vorhabenträger unterzeichnet und wird den Gremien der Stadt Kassel zusammen mit dem Bebauungsplan zum Beschluss vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 24. Februar 2022