Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VI/47B - 1. Änderung ‚Triftweg/Am Enkeberg'
(Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer Herr Mustafa Özavci (Vorhabenträger) beabsichtigt, einen ca. 650 m² großen Teil des an der Ecke Triftweg / Am Enkeberg gelegenen Grundstücks (Flurstück 1/239 aus Flur 9 der Gem. Wolfsanger) abzutrennen, um hier eine ergänzende Wohnbebauung - eine aus drei Einheiten bestehende Hausgruppe - zu realisieren.

Im Laufe des Verfahrens hat ein Vorhabenträgerwechsel stattgefunden. Dies haben der ursprüngliche Vorhabenträger, Herr Stefan Kortmann und der o.g. neue Vorhabenträger schriftlich gegenüber der Stadt angezeigt. Der Erwerb des Grundstückes durch den neuen Vorhabenträger ist privatrechtlich gesichert.

Auf der Grundlage des derzeitig anzuwendenden Planungsrechts, welches sich nach dem Bebauungsplan Nr. VI/47B „Hasenhecke" richtet (rechtskräftig seit 21.05.1991), wäre die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grunde wurde von Seiten des Vorhabenträgers bei der Stadt Kassel mit Schreiben vom 05.10.2017 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beantragt.

Ziel und Zweck ist im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines ergänzenden Wohnungsbauvorhabens auf dem insgesamt 1.155 m² großen Grundstück unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/47B -1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg" wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung am Standort herbeigeführt. Wesentlich hierbei ist insbesondere, dass die zeichnerisch durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche vergrößert wird und die zeichnerisch als ‚zu erhalten' festgesetzten Bäume entfallen.

2. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt auf der Hasenhecke (im Stadtteil Wolfsanger-Hasenhecke), am nördlichen Rand des Kasseler Siedlungsgebietes.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte (Am Enkeberg 1). Das Doppelhaus bildet den Abschluss der in südöstlicher Richtung weitergeführten Doppel- und Rehenhausbebauung. Alle Gebäude in dieser Reihe weisen zwei Vollgeschosse auf.

Nur das Doppelhaus ‚Am Enkeberg 1/3' hat ein Satteldach, die anderen sich anschließenden Gebäude wurden durchgängig mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ausgeführt. Die Gebäude sind weit abgerückt von der Straße (16 m – 20 m), eine einheitliche Bauflucht (im Sinne einer Baulinie) gibt es nicht.

Die dem Vorhabengrundstück gegenüberliegende Reihenhauszeile mit den Gebäuden ‚Triftweg 141 – 147' setzt mit der parallelen Ausrichtung zum in nördlicher Richtung ansteigenden Triftweg hierzu einen städtebaulichen Kontrapunkt. Auch diese Reihenhauszeile weist zwei Vollgeschosse auf.

Die örtliche Situation wird weiterhin maßgeblich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Neben der Allee-Bepflanzung entlang des Triftweges bestimmen zwei große alte Eichen auf dem Vorhabengrundstück das Ortsbild.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/47B „Hasenhecke" (rechtskräftig seit 21.05.1991).

Auf der Grundlage dieses derzeit für die planungsrechtliche Beurteilung heranzuziehenden Bebauungsplanes wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, weil die von dem Neubauvorhaben betroffene Teilfläche als ‚nicht überbaubare Grundstücksfläche' festgesetzt wurde.

Von dem Vorhaben betroffen sind außerdem die beiden großen alten Eichen, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch als ‚zu erhalten' festgesetzt wurden. Sie stehen einer weiteren Bebauung des Grundstücks entgegen.

3. Planverfahren, Beteiligung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VI/47B -1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens auf der Hasenhecke geschaffen werden.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sollen auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt werden.

<u>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 03.06.2019 bis 12.07.2019.

In etwa demselben Zeitraum wurden auch die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen hervorgerufen haben, nicht aber inhaltliche Änderungen an den Festsetzungsinhalten. Einzelne Aspekte haben zu verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag geführt.

In den kritischen Stellungnahmen – hier sowohl von Bürger*innen als auch von Behörden-/ Fachämterseite – wird insbesondere aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht eine grundsätzliche Ablehnung des Planvorhabens formuliert und der Erhalt der beiden großen Eichen gefordert.

Im vorliegenden Fall waren die Argumente ja bereits zu einem früheren Zeitpunkt bekannt und konnten im Verfahren geprüft werden. Eine ergänzende artenschutzfachliche Untersu-

chung hat zudem aufgezeigt, dass die Umsetzung des Planvorhabens mit begleitenden Maßnahmen auch unter Berücksichtigung der faunistischen Aspekte unbedenklich ist.

Nach Überprüfung aller im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebachten Stellungnahmen soll an den mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einhergehenden Planungszielen festgehalten werden, weil die Gesamtabwägung zu dem Ergebnis kommt, dass der Umfang der Beeinträchtigung sowohl einzelner Schutzgüter als auch in deren Zusammenwirken einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks in der vorgesehenen Form nicht entgegensteht.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigefügt.

4. 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.

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – Herrn Mustafa Özavci – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Es ist beabsichtigt, in den Durchführungsvertrag ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. auch Regelungen aufzunehmen zur Begrünung (Bepflanzung des Grundstücks, Begrünung auf dem Dach der Gebäudegruppe), zu den Stellplätzen (Kfz und Fahrräder), zur Anbringung von Nistkästen (Fledermäuse/ Vögel) sowie zur Anpflanzung von zweigroßkronigen Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs, zur Ausgestaltung der Grundstückszufahrten (insbesondere hinsichtlich des Schutzes der Allee-Bäume) und zur Ver- und Entsorgung (Grundstücksentwässerung, Umgang mit vorhandenen Leitungsführungen).

gez.
Mohr

Kassel, 4. November 2019