

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/14 „Gänseweide, Hohefeldstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ca. 2,03 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 3/19, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 3/37, 115/2, 119/2, 121/2, 125/3 und 126/3 sowie die Straßenparzellen 70/2 tlw. (Gänseweide) und 74/21, 74/22 und 74/25 tlw. (Hohefeldstraße), alle Flur 3 in der Gemarkung Nordshausen.

Der Geltungsbereich weicht zum vorherigen Geltungsbereich des von der Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2020 beschlossenen Aufstellungsbeschlusses ab. Die Änderung beruht zum einen auf der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung zum Endausbau der Gänseweide. Die Gänseweide wurde somit bis zur Einmündung Sandbuschweg in den Geltungsbereich integriert. Zum anderen besteht aktuell keine Absicht einer Neu- bzw. Überplanung des Bestands auf den Flurstücken 3/20 und 3/36 (Flur 3, Gemarkung Nordshausen), wodurch diese Flurstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich größtenteils im Stadtteil Nordshausen. Die Flurstücke Nr. 3/19, 3/37, 115/2 sowie die westlichen Bereiche des Flurstücks 70/2 tlw. und 74/25 tlw. gehören zum Stadtteil Brasselsberg. Die Gemarkungsgrenze ist dementsprechend nicht gleichzusetzen mit der Stadtteilgrenze. Erschlossen wird das Plangebiet im Süden über die Hohefeldstraße und im Norden über die Gänseweide.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zwei Investoren beabsichtigen den zuvor beschriebenen 2,03 ha großen Bereich zwischen der Hohefeldstraße und der Gänseweide als Wohnbauland zu entwickeln. Zurzeit werden die im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke teils ackerbaulich bewirtschaftet, teils als Wiesen- bzw. Gartenfläche inkl. einer Gartenhütte genutzt. Ebenfalls werden diese Grundstücke durch einen markanten Gehölzbestand im Westen geprägt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die Stadt Kassel durch eine maßvolle, der Umgebung angepasste Arrondierung des städtebaulich betrachteten Ortsrandes von Brasselsberg; d.h. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zwischen den Ortsteilen Brasselsberg und Nordshausen sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Es soll – unter der Berücksichtigung des Bestands – eine verträgliche Dichte realisiert werden. Die naturräumliche Situation aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets soll hierbei ebenso berücksichtigt werden, wie die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung hinsichtlich der Sozialraumquote und der klimaneutralen Kommune bis 2030.

Dies entspricht der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Darüber hinaus hat die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel vom Institut für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2019 einen jährlichen Bedarf von 900 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 festgestellt. Aufgrund der hier angedachten wohnbaulichen Nutzung könnte somit ein Teil des kalkulierten Bedarfs gedeckt werden.

3. Planungsrecht

Die Fläche befindet sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es handelt sich, trotz der Siedlungsrandlage, um einen integrierten Standort, der zudem in der übergeordneten Planung des Flächennutzungsplans (FNP) 2016 des Zweckverbandes Raum Kassel bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wird und damit zur Wohnbaulandentwicklung vorbereitet. Somit entspricht die vorgesehene Entwicklung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit die Herstellung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

4. Aktuelle Planung

Als städtebauliche Grundlage wurde ein städtebauliches Konzept mit zwei Varianten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der östlich angrenzenden Flächen erarbeitet, um eine zukünftige Entwicklungsperspektive für das Areal an der Hohefeldstraße darzustellen. Der Untersuchungsbereich des städtebaulichen Konzeptes ist somit ca. 3,6 ha groß. Dies hat das Ziel, bei einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Plangebiets die städtebauliche Entwicklung vorausschauend mitzudenken und ein ganzheitliches Konzept umsetzen zu können. Die Abgrenzung ergibt sich durch die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche.

Es ist ein Bebauungsmix vorgesehen. Geplant sind Einfamilien- und Reihenhäuser sowohl als auch Geschosswohnungsbau. Das Baugebiet wird primär über die Hohefeldstraße im Süden angebunden. Die Planstraße hat zudem im Norden Anschluss an die Straße Gänseweide. Rückwärtig liegende Grundstücke oder Tiefgaragenzufahrten werden über untergeordnete Wohnwege auf den privaten Grundstücken mit einer entsprechend reduzierten Fahrbahnbreite erschlossen. Ein geplanter Fuß- und Radweg führt in Ost-West-Richtung durch das Quartier. Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich ausschließlich im Privateigentum. Die Herstellung einer zweckmäßigen verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts erfordert zukünftig eine Neuordnung, die durch die Investoren durchzuführen ist.

Das nordöstliche Plangebiet wird vor allem durch das vorhandene Gewässer geprägt. Der dort freizuhaltende Gewässerrandstreifen von 10 m wird gewahrt und durch entsprechend festgesetzte Bepflanzung und Maßnahmen aufgewertet. Weitere Gehölzanpflanzungen sind, zusätzlich zu den Straßenbäumen, primär innerhalb der privaten Baugrundstücke vorgesehen.

Neben der prägenden Eiche im Norden, nahe dem Gewässer, und drei weiteren Hochstämmen im westlichen Plangebiet, wurde der prägende südliche Gehölzstreifen in die Planung integriert.

Ergänzt wurde das städtebauliche Konzept im weiteren Bebauungsplanverfahren durch die Erarbeitung von 3D-Darstellungen, um die Höhenentwicklung aufgrund der hier speziell vorliegenden Hangsituation städtebaulich abschließend beurteilen zu können. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die weitere Ortsrandentwicklung sich städtebauliche in den angrenzenden Bestand einfügt.

5. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/14 „Gänseweide, Hohefeldstraße" wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen. Da die zu überplanende Fläche gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlich definierten Außenbereich liegt, ist der Bebauungsplan im zweistufige Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB und mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB durchzuführen. Am 31.08.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/14 „Gänseweide, Hohefeldstraße" gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Kassel. Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs ist der Aufstellungsbeschluss mit dem Offenlegungsbeschluss neu zu fassen.

Am 23.04.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 025, 5. Jahrgang, ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 28.05.2021 statt.

Zum Teil aufbauend auf die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung und zur Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfs wurden weitere erforderliche Gutachten und Konzepte als Grundlage für die Festsetzungen und Regelungen des städtebaulichen Vertrags erstellt. Diese sind u.a. ein Lärmgutachten, ein Fachbeitrag Energie, ein Entwässerungskonzept, ein Beitrag Bodenschutz und eine klimatische Stellungnahme. Die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus diesen Gutachten bzw. Konzepten wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet oder werden mit als Regelungsgegenstand in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Am 29.07.2022 wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 035, 6. Jahrgang, ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlage fand parallel mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 statt.

Aufbauend auf die Stellungnahmen aus der Offenlage sowie im Zuge der Erstellung des Trassensummenplans wurde ein Änderungsbedarf der Bebauungsplanunterlagen festgestellt, z.B. die erforderliche Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche von 8,00 m auf 9,00 m. Dies führte zu einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Hierfür bedarf es keines erneuten Beschlusses. Die erneute Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 007, 7. Jahrgang, am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute Offenlage wurde parallel mit einer erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 06.02.2023 bis einschließlich 24.02.2023 durchgeführt.

Die vorgetragenen Inhalte aus der Offenlage sowie der erneuten Offenlage wurden in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, behandelt und soweit erforderlich und möglich in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung zur Offenlage ist als Anlage (2a) und zur Abwägung zur erneuten Offenlage als Anlage (2b) beigefügt.

6. Kosten und städtebauliche Vertrag

Die Investoren übernehmen die Kosten die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehen. Zur Absicherung der Inhalte des Bebauungsplans und für weiteren zu erwartenden Regelungsbedarf (u.a. Umsetzung der Sozialquote) soll zwischen den Investoren und der Stadt Kassel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ebenfalls soll zur Absicherung der Erschließung ein Straßenausbau- und Erschließungsvertrag mit anschließendem Übereignungsvertrag zwischen den Investoren und der Stadt Kassel abgeschlossen werden.



i. V. Mehls

Kassel, 17. April 2023