

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 13 „Theodor-Fliedner-Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden verläuft die Theodor-Fliedner-Straße, die das Plangebiet erschließt.

Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, die 1882 ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Diese Wohnsiedlung besteht aus 11 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Kniestock und flachen Satteldächern, die in vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen angeordnet sind. Zugeordnet sind jeweils kleine Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach, die für den Abort und als Waschküchen, Ställe oder Brennholzlager genutzt wurden. Den Häusern sind relativ große Gärten zugeordnet, die als Mietergärten auch der Selbstversorgung dienten.

Im Süden schließt eine Ackerfläche an. Weiter südlich und westlich folgt der in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Grünzug des Parks Schöfeld.

Richtung Osten befindet sich weitere Wohnbebauung. Direkt angrenzend im Nordosten sind erst in den letzten Jahren vier zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit Satteldach errichtet worden. Sonst grenzen im Osten die rückwärtigen Hausgärten der Bebauung des Zwehrener Weges an. Es handelt sich hier fast durchweg um kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 6 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Garten- und Grünlandstreifen. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Mietergärten der Häuser Theodor-Fliedner-Straße 1 bis 3A. Die Gebäude Theodor-Fliedner-Straße 1 bis 3A sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage, die Mietergärten hingegen gehören nicht dazu. Die südöstliche Ecke ist brachliegendes Grünland.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung zur Wohnbaufläche angestrebt.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Flurstück 49/49, Flur 8 in der Gemarkung Wehlheiden ist entsprechend der hohen Nachfrage die Entwicklung als Wohnbaufläche. Geplant ist die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten, die im Erdgeschoss altengerecht ausgebaut werden sollen durch die IPK ImmoProjekt Kassel GmbH, die Eigentümerin des Flurstückes 49/49 ist. Als Anlage 3 ist das städtebauliche Konzept für die mögliche Entwicklung beigefügt.

Planverfahren

Der Vorhabenträger hat am 18. November 2015 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt. Ergänzt wird der Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch.

Dem Ortsbeirat Wehlheiden wurde das städtebauliche Konzept am 23. Juli 2015 und den Anliegern am 24. September 2015 vorgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt.

Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

Mohr

Kassel, 25. November 2015