Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/13 „Lossegrund“
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Anlass und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Neuentwicklung des Geländes der ehemaligen Joseph-von-Eichendorff-Schule im Kasseler Stadtteil Bettenhausen zu schaffen. Das Gelände soll künftig für Wohnnutzungen neu bebaut und neu erschlossen werden; die ehemaligen Schulgebäude sind bereits abgerissen, die vorhandene energetisch sanierte Sporthalle (Olebachhalle) bleibt erhalten und ist ein wichtiger Baustein des städtebaulichen Konzeptes. Ziel ist es, für die geplanten Wohnnutzungen unterschiedliche Gebäudetypologien und Bauweisen zu ermöglichen, um ein vielfältiges und anteilig zu mindestens 25 % der Wohneinheiten gefördertes Wohnungsangebot zu entwickeln. Hierfür ist in der Quartiersmitte und im nordwestlichen Teil des Plangebiets Geschosswohnungsbau vorgesehen, während in den westlichen und südöstlichen Bereichen kompakte Einfamilienhaustypen als Doppelhäuser und Hausgruppen geplant sind. Für das ehemalige, an öffentliche Erschließungsanlagen bereits gut angebundene Schulgelände, wird somit eine Innenentwicklung durch Nachnutzung und Integration bestehender Nutzungen (Sporthalle) angestrebt.
Im Bebauungsplan sollen der geplanten Nutzung entsprechend allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden, um die beabsichtigten Zielsetzungen auf der Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich zu sichern.

Dem Bebauungsplanverfahren wurde im August 2017 ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb vorangestellt mit dem Ziel, ein Konzept für ein modellhaftes und zukunftsweisendes Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen, generationsübergreifenden Angeboten, innovativen Lösungen im Bereich Mobilität und Energie zu finden. Ziel des Wettbewerbs war es, eine städtebauliche und architektonische Lösung für ein neues Wohngebiet zu finden, das mit seinen Angeboten über den Stadtteil hinaus ‚strahlen‘ und Raum bieten kann für unterschiedliche Lebensmodelle. Aspekte wie Begegnung, Austausch und Kommunikation sollten hierbei ebenso im Vordergrund stehen wie insbesondere die Attraktivität als Lebensraum für Menschen unterschiedlicher Nationalität sowie Kinderfreundlichkeit, Ökologie, Identität und nachhaltige Energieversorgung.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bettenhausen und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII/13 „Lossegrund“ umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 8 in der Gemarkung Kassel, Bettenhausen:

134/3 (teilweise), 24/6, 138/7 (teilweise), 24/15, 121/8, 127/24 (teilweise), 76/3, 116/6 (teilweise), 78/9 (teilweise), 78/20 (teilweise), 78/23 (teilweise),78/28, 78/29 (teilweise), 78/34, 78/33, 78/32 und 24/9.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Mit dem Bebauungsplan werden im nordwestlichen Geltungsbereich Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Kassel Nr. VII/8 “Vogelsang“ zur Sicherung der Erschließung überplant. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Aufgrund der Größe des Areals mit angrenzenden Wohnnutzungen und erforderlicher infrastruktureller Anbindung der geplanten Nutzungen besteht ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)[1] zu gewährleisten. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus soll über einen städtebaulichen Vertrag u.a. die Sicherstellung der Erschließung und städtebaulicher Qualitäten des künftigen Quartiers vereinbart werden.

Planverfahren

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird von der Stadt Kassel durchgeführt. Beabsichtigt ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß der § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahren sind gegeben.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch ein unabhängiges Planungsbüro.

gez.
Mohr

Kassel, 13. August 2020

[1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)