

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass der Planung

Die Eigentümerin des privaten Sportzentrums Campus, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, hat die Sportnutzung aufgegeben und 2013 bereits die stark sanierungs- bedürftigen Sporthallen abreißen lassen. Das ca. 1,82 ha große brachgefallene Grundstück zwischen den Straßen „Triftweg“, „Bei den vier Äckern“, Schmalter Weg und Dessenborn soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Eine Wohnbebauung wird im Kernbereich der neuen Siedlungslage Wolfsanger als städtebaulich sinnvoll erachtet. In Abstimmung mit der Stadt Kassel sind unterschiedliche Wohn- und Bauformen vom Mehrfamilien- bis zum Reihenhaus in einer mäßigen Dichte, und im Vergleich zur baulichen Umgebung nur geringfügig erhöht, geplant.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist es erforderlich, den seit 1982 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. VI/ 39A für das Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke, Teilbereich A mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Freizeit und Sport“ aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB für die Wohnnutzung aufzustellen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen hier vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die grundsätzliche Richtung für die geplante Flächenentwicklung eingeleitet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB erfolgte, zeitgleich mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der HNA Nr. 230 vom 3. Oktober 2014, durch Aushang der Planunterlagen im Planungsamt vom 13.-24. Oktober 2014. Die Ergebnisse der Beteiligung, im Übrigen auch die der Anregungen aus den Fachämtern, wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Erneute Änderung nach Vorlage im Ortsbeirat im April und Präsentation im Juli 2015
Auf dieser Grundlage sollte ab April 2015 der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss herbeigeführt werden. Wegen der zu dieser Fassung geäußerten Kritik des Ortsbeirats Wolfsanger-Hasenhecke, die sich vornehmlich gegen die Aufgabe des Standorts als Sportfläche und gegen eine zu hohe Dichte im Zentrum des Neubaugebiets richtete, wurde die Planung noch einmal überarbeitet und seitens der Verwaltung wurde ein alternativer Standort für eine künftige potentielle Turnhalle im Bereich Höheweg nachgewiesen. Zur Verringerung der Dichte wurde die Gebäudehöhe in der Quartiersmitte auf zwei Vollgeschosse begrenzt und an dieser Stelle auf den Bau einer Tiefgarage sowie am Schmalen Weg auf ein Mehrfamilienhaus (vier anstelle fünf Gebäude) verzichtet. Mit diesem geänderten Entwurf soll der Offenlegungsbeschluss herbeigeführt werden.

Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG.

Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Eigentümerin abgeschlossen wird. Darin werden sowohl das gewählte Verfahren wie auch das abgestimmte städtebauliche Bau- und Erschließungskonzept und die Kostenübernahme vereinbart. Die Grundstückseigentümerin hat die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück auf eigene Kosten durchzuführen.

gez.
Mohr

Kassel, 9. November 2015