



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/14 "Gänseweide, Hohefeldstraße" (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Stadtteil Nordshausen, lediglich schmale westliche Flurstücke (3/19, 3/20, 115/2 und 116/3) liegen im Stadtteil Brasselsberg. Erschlossen wird das Plangebiet im Süden über die Hohefeldstraße und im Norden über die Gänseweide. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ca. 2,2 ha groß und umfasst die Flurstücke 3/19, 3/20, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 115/2, 116/3, 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) jeweils im Flur 3 und jeweils in der Gemarkung Nordshausen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zwei Investoren beabsichtigen einen ca. 2,2 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 sowie einer markanten Eiche in der Wegeparzelle Gänseweide geprägt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die Stadt Kassel durch eine maßvolle, der Umgebung angepasste Arrondierung des Ortsrandes von Brasselsberg. Geplant sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau. 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.

3. Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2016 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht die vorgesehene Entwicklung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Fläche befindet sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. 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 - Städtebauliches Konzept

Als städtebauliche Grundlage wird ein städtebauliches Konzept mit zwei Varianten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den östlich angrenzenden Flächen erarbeitet, um eine zukünftige Entwicklungsperspektive für das Areal an der Hohefeldstraße darzustellen. Der Untersuchungsbereich des städtebaulichen Konzeptes ist ca. 3,6 ha groß und umfasst auch die östlich angrenzenden Grundstücke. Dies hat das Ziel, bei einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Plangebiets die städtebauliche Entwicklung vorausschauend mitzudenken und ein ganzheitliches Konzept umsetzen zu können.

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Die Herstellung einer zweckmäßigen verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts erfordert zukünftig eine Neuordnung, die durch den Vorhabenträger durchzuführen ist.

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 zweistufigen 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.

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 abgeschlossen werden.

gez.
Mohr

Kassel, 28. Mai 2020