

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18, 2. Änderung „Wohnstadt Waldau“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel der Planung

Basierend auf den Zielsetzungen und Inhalten des im Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Kasseler Osten, bestehen im Rahmen des Förderprogrammes „Sozialer Zusammenhalt Forstfeld und Waldau“ die Bestrebungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Wohnstadt Waldau. Diese geplante Quartiersentwicklung ist Anlass für die 2. Änderung des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine integrierte städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung geschaffen werden. Der Bereich des Einkaufszentrums in Waldau soll dabei mit in die umliegende Entwicklung eingebunden werden.

Bestand

Der Stadtteil Waldau ist ein attraktiver, vielfältiger und darüber hinaus preisgünstiger Wohnstandort, der sich großer Beliebtheit erfreut. Leerstand ist kaum zu verzeichnen. Diese Qualitäten gilt es zu sichern, zu stärken und weiter auszubauen. Der Stadtteil ist hinsichtlich seiner Bau- und Nutzungsstruktur dabei durch drei Bereiche gekennzeichnet: das Gewerbe- und Industriegebiet Waldau im Süden mit der Trennlinie der Autobahn A 49, dem an vielen Stellen noch dörflich geprägten alten Ortskern in der Mitte mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Arbeiten sowie die nördlich daran anschließende sogenannte 'Wohnstadt Waldau' mit einer nahezu ausschließlichen Wohnbebauung, die im Rahmen ihrer Entstehung durch Kita, Grundschule und Einkaufszentrum ergänzt wurde. Entstehungsbedingt leben dadurch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen von Waldau in unterschiedlichen Quartieren, so dass die Förderung des Zusammenlebens neben der Verstetigung von Netzwerkarbeit und integrativen Projekten durch baulich-räumliche Maßnahmen ergänzt werden soll.

Die Wohnstadt Waldau bildet somit einen zentralen räumlichen Handlungsschwerpunkt mit Wohnungsbeständen aus den 1960/1970er Jahren, die sich im Eigentum verschiedener Wohnungsbaugesellschaften befinden. Das Quartier, nördlich des alten Ortskerns Waldau gelegen, ist zu einem großen Teil durch Zeilenbauten einfacher Qualität mit erheblichem Sanierungsstau und einem einfachen Wohnumfeld gekennzeichnet. Daneben gibt es mehrere Hochhäuser aber auch Zeilenbauten, die bereits eine Sanierung durchlaufen haben und in den Erdgeschosszonen über Mietergärten verfügen. Einzelne Wohnungsbaugesellschaften investieren seit mehreren

Jahren abschnittsweise und miethpreisverträglich in die Modernisierung ihrer Immobilien unter Berücksichtigung energetischer und barrierearmer Standards.

Prägend und in gewisser Weise qualitätsstiftend für die gesamte Wohnstadt Waldau ist die starke Durchgrünung des Quartiers mit einem über die Jahre gut entwickelten Baumbestand. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs auf zentralen Sammelparkplätzen sorgt im Umfeld der Häuser für ein autofreies Wohnen und trägt ebenfalls zur Wohnqualität bei.

Das in der Mitte der Wohnstadt Waldau vorhandene eingeschossige Einkaufszentrum besteht aus einem seit Jahren ansässigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit baulich angegliederter Apotheke und einem separaten Getränkemarkt. Zwischen diesen beiden Gebäudekomplexen befindet sich eine Ladenpassage mit insgesamt neun kleinen Nutzungseinheiten, die verschiedenen Eigentümern gehören. Eine dieser Nutzungseinheiten wird aktuell als Stadtteilbüro Kassel OST im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt Forstfeld und Waldau“ genutzt. Der Gesamtkomplex verfügt vorgelagert über einen eigenen Parkplatz. Diese Gebäude wurden mehrheitlich zu Beginn der 1970er Jahre errichtet und sind durch Sanierungsbedarfe gekennzeichnet. Für das insgesamt in die Jahre gekommene Einkaufszentrum werden Möglichkeiten einer städtebaulichen Standortqualifizierung und -ergänzung gesehen.

Aufgrund der städtebaulich verschiedenen Siedlungsstrukturen bestehen durch das Straßennetz stadträumlich nur wenige Verknüpfungspunkte zwischen dem alten Ortskern und der Wohnstadt Waldau. Ähnlich verhält es sich nach Norden im Übergang von der Wohnstadt zu den benachbarten Stadtteilen Bettenhausen und Forstfeld mit dem entlang der Stadtteilgrenzen verlaufenden Wahlebachgrünzug. Es wird die Notwendigkeit gesehen, diese Verbindungsachsen durch geeignete Maßnahmen und unter Einbeziehung des jeweiligen Umfeldes städtebaulich zu qualifizieren.

Insbesondere der zentrale Übergangsbereich der Breslauer Straße vom Einkaufszentrum zum alten Ortskern Waldau über die benachbarte Grundschule, die derzeit zum Campus Waldau (mit Familienzentrum, Kita und Lernwerkstatt) entwickelt wird, soll städtebaulich gestaltet und hinsichtlich der Aufenthaltsqualitäten aufgewertet werden.

Vorstellung und Zielsetzung des Projektes

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Bestände der Wohnungsbaugesellschaft VONOVIA in diesem Bereich baulich zu ergänzen, städtebaulich weiterzuentwickeln und zusätzlich dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen. Es wird ergänzend eine ganzheitliche Erneuerung und Sanierung der Bestandsbebauung angestrebt. Des Weiteren soll das Einkaufszentrum in Waldau mit den umliegenden Entwicklungen verknüpft werden. Der Bebauungsplan dient dabei als Grundlage und Richtlinie für eine zukünftige Entwicklung und Definition von baulichen Maßnahmen.

Ziel des Projektes ist es zudem, das Wohnumfeld zu qualifizieren sowie den fließenden und ruhenden Verkehr in dem Gebiet neu zu organisieren, Freiraumpotentiale zu erschließen und die Nutzungsqualitäten zu erhöhen. Dabei soll vor allem die Verknüpfung der Wohnstadt Waldau mit dem Einkaufszentrum und dem Campus Waldau gestärkt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) umfasst die Flurstücke 241, 246, 247, 248, 251, 453, 454, 242/1, 231/1,

238/1, 293/1, 297/1, 327/1, 450/1, 452/1, 330/2, 415/2, 450/2, 308/3, 324/3, 234/3, 451/3, 324/4, 250/4, 303/4, 252/5, 326/5, 303/6 sowie 74/8 der Flur 2. Das Plangebiet wird im Norden von der Breslauer Straße (Flurstück 231/1) und der Liegnitzer Straße (Flurstück 293/1), im Osten von der Waldemar-Petersen-Straße (Flurstück 415/2), im Süden von der Straße Im Kreuzhof (Flurstück 326/5) und im Westen durch den Vautswiesenweg (Flurstück 234/3), begrenzt.

Planungsrecht und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 18.05.1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“ mit der Ausweisung „Reines Wohngebiet“ und „Sondergebiet“. Für die angestrebte Quartierentwicklung ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/18, 2. Änderung „Wohnstadt Waldau“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

6. Städtebaulicher Vertrag, Kostenaufteilung

Es ist beabsichtigt gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Wohnungsbaugesellschaft Vonovia SE als Eigentümerin der Liegenschaften und Gebäudebestände einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Die Vonovia SE verpflichtet sich ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu beauftragen und die alle anfallenden Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, in Höhe von 91 Prozent übernehmen. Die Stadt Kassel trägt folglich die verbleibenden 9 Prozent, diese Aufteilung ergibt sich aus der anteiligen Summe der Flächen im Geltungsbereich.

gez.
Mohr

Kassel, 11. Oktober 2021