

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/71 „Heideweg“ hat eine Größe von 1.582 qm. Er stellt sich weitgehend als Rasenfläche dar und schließt auch Verkehrsflächen der westlich verlaufenden Baunsbergstraße und des östlich verlaufenden Heidewegs mit ein. Das Plangebiet steigt von Nordost nach Südwest an; der Höhenunterschied beträgt ca. 2 m. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegende Wohnstrukturen bestimmt. Westlich der Baunsbergstraße befinden sich dreigeschossige Stadtvillen mit Staffelgeschoss. Östlich an das Plangebiet grenzen Wohngebiet mit orthogonalem Erschließungsraster und klein parzellierten Grundstücken, vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr und Fußgänger über die Baunsbergstraße und den Heideweg. Ein Schotterweg verläuft zwischen Baunsbergstraße und Heideweg als Fußgängerverbindung. Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Straßenbahnhaltestelle „Christuskirche“ sowie die Bushaltestellen „Christuskirche“ und „Freibad Wilhelmshöhe“ gegeben. Über den Heideweg und die Baunsbergstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist nicht möglich.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Vorhabenplanung für das Grundstück an der Einmündung des Heidewegs in die Baunsbergstraße im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe. Mit der Planung wird die Randbebauung der Baunsbergstraße vervollständigt und der Einmündungsbereich Heideweg städtebaulich gefasst.

Von dem städtischen Grundstück zwischen Baunsbergstraße und Heideweg, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ als „Verkehrsgrün“ festgesetzt wurde, ist nach einem Angebotsverfahren zum Zwecke der Bebauung eine Teilfläche mit 752 qm veräußert worden. Eine von der Stadt vor der Veräußerung durchgeführte Planungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Teilfläche von ca. 800 qm als Bauplatz genutzt werden kann, wenn entsprechend der umgebenden Bebauung für die Fläche folgende Ziele im Rahmen des Grundstücksverkaufs eingehalten werden:

- Nutzung als Wohn- oder Geschäftshaus mit höchstens drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Gebäudehöhe maximal 13 m.
- Grundfläche des Gebäudes höchstens 250 qm, Geschossfläche höchstens 800 qm.

- Wegen der Festsetzung des Grundstücks im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Verkehrsgrün“ ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig und durch den Erwerber zu finanzieren.

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück ein Gebäude mit bis zu sieben Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten. Zur Umsetzung des Projektes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Aufstellung. Grundlage bildet der mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 8. April 2015.

Das Gebäude wird über den Heideweg erschlossen und ist mit einer Höhe von drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Das Garagen-/Untergeschoss bietet Raum für sieben Stellplätze, ggf. werden weitere Stellplätze oberirdisch angeordnet. Für den Geltungsbereich wird analog zur Umgebung die Nutzung „Wohnen“ festgesetzt. Im Erdgeschoss sind alternativ auch Räume für freie Berufe zulässig. Diese Nutzung ist mit der Wohnnutzung im Gebiet und im Umfeld vereinbar.

Für das geplante Gebäude wird ein Baufenster festgesetzt. Neben einer Begrenzung der zulässigen Geschossfläche werden die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt, um eine verträgliche Größe des Baukörpers einschließlich Höhenstaffelung zu gewährleisten. Der Baukörper kann mit maximal drei Vollgeschossen sowie maximal 820 m² Geschossfläche ausgeführt werden. Notwendige technische Bauteile wie z.B. Antenne, Aufzug und Lüftungsanlage können die festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der Dachfläche ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschreiten. Die Lage des Garagen- bzw. Untergeschosses wird ebenfalls durch Baugrenzen bestimmt. Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

3. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1.600 qm umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a BauGB bei weitem nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen erfüllt, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden.

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.08.2014 bis einschl. 19.09.2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.08.2014 bis einschl.

19.09.2014. Aufgrund von Anregungen/Hinweisen wurde der Bebauungsplan geändert und gem. § 4a (3) BauGB erneut in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 22. Mai 2015 öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

5. Kosten

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

6. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag werden die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und das Vorhaben festgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 16. Juni 2015

