

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/61 „Montessorischule“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Montessorischule ist seit Schuljahresbeginn 1998/99 in den zunächst angemieteten Gebäuden des ehemaligen Jugendwohnheimes Rasenallee 83, ansässig. Träger der Schule ist der Verein für klassische Montessori-Pädagogik e.V., der seit 2004 Eigentümer der Flurstücke 22/34, 22/35 (teilweise) und 22/36 und seit 2006 Eigentümer der Flurstücke 22/35 und 22/38, alle Flur 12 der Gemarkung Harleshausen, ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Plätzen für Schule und Kindergarten plant der Verein die Betreuung von derzeit 175 auf 225 Kinder zu erhöhen.

Gleichzeitig wird die Ausweitung des schulischen Angebotes angestrebt. Mit der aktuellen Genehmigung zum Aufbau eines Realschulzweiges und darüberhinaus dem geplanten Aufbau eines Gymnasialzweiges wird eine Ausdehnung des Raumangebotes erforderlich, die sich in mehreren Bauabschnitten vollziehen soll. Perspektivisch soll damit der Betrieb des Kindergartens, der Grund- und Realschule sowie des Gymnasialzweiges mit bis zu 600 Kindern und Jugendlichen ermöglicht werden.

Die Montessorischule als Vorhabenträger beabsichtigt, in mehreren Bauabschnitten mit pavillonähnlichen zweigeschossigen Gebäuden die für die Erweiterung notwendigen Räume zu schaffen. Dabei bleibt der naturnahe und waldähnliche Charakter des Plangebietes möglichst erhalten. Dementsprechend sollen darüberhinaus so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Die Freiflächen werden als Grünflächen oder mit wassergebundener Decke ausgeführt. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll eine Sportaula und eine Spiel- und Sportfläche entstehen. Es ist vorgesehen, dass beide Anlagen ausschließlich von der Schule genutzt werden.

Die notwendigen Stellplätze werden im Westen an der Rasenallee angeordnet. Der Schülerhol- und -bringdienst soll nur im vorderen Bereich stattfinden, damit das übrige Schulgelände autofrei bleiben kann.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da es sich bei diesem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung handelt.

2. Planungsrechtliche Situation und Bebauungsplanverfahren

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'Fläche für den Gemeinbedarf' für Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, ausgewiesen. Die Rasenallee ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Landschaftsraum Nr.155 "Siedlungsgebiet Harleshausen". Außerdem liegt die Eingriffsbeschreibung Nr. 1031 "Rasenallee, Jugendwohnheim, Fläche für den Gemeinbedarf" vor.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr.4 NW Teil B, dessen Aussagen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/61 "Montessorischule" ersetzt werden sollen. Im Bebauungsplan Nr. 4 NW Teil B ist das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wohnheim dargestellt, mit einer Grundflächenzahl 0,8 und einer Geschossflächenzahl 2,0. Das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplanes ist erforderlich, um den geänderten Nutzungsanforderungen zu entsprechen und der Montessorischule eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 23.01.2006 zunächst als Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 91 vom 19.04.2006 in der Zeit vom 24.04.2006 bis einschließlich 05.05.2006 durch Aushang im Amt Stadtplanung und Bauaufsicht statt. In der Zeit während des Aushangs wurden keine Anregungen vorgetragen. Zur Beschleunigung des Verfahrens und auf Antrag des Vorhabenträgers wurde das Bebauungsplanverfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt.

Nach der Information der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB im April / Mai 2006 wurde der Bebauungsplanvorentwurf und der Entwurf des Umweltberichtes sowie nach der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im August / September 2006 der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet.

Der Ortsbeirat Harleshausen hat der Bebauungsplanvorlage in seiner Sitzung am 30.11.2006 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission stimmte dem Bebauungsplanentwurf am 24.01.2007, der Magistrat am 12.02.2007 und die Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2007 zu.

Mit dem Beschluss zur Offenlage wurde ebenfalls am 26.03.2007 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von den Stadtverordneten beschlossen.

Nach Bekanntgabe in der HNA Nr. 79 vom 03.04.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 16.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 öffentlich ausgelegen.

3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für die geplanten Baumaßnahmen können ca. 6.386m² Grünfläche zusätzlich zum Bestand bebaut und versiegelt werden. Diese Zahl relativiert sich, würden die Baumöglichkeiten des einfachen Bebauungsplans ausgeschöpft. Rechtlich ist ohne den neuen Bebauungsplan eine höhere Bebauungsdichte mit wesentlich höherer Versiegelungsrate möglich. Seine bauliche Umsetzung wäre mit weitgehenderen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der neue Bebauungsplan sieht außerdem Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich vor, so dass Umweltbeeinträchtigungen ausgeglichen werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(2) und §4(2) BauGB

Die Öffentlichkeit und die Behörden wurden gemäß §3 und §4 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie berücksichtigt werden sollten, in die vorliegende Planung eingearbeitet. Redaktionelle Änderungen werden hier nicht aufgeführt.

- Ein Teil der Fläche des Bebauungsplanes verbleibt auch nach dem Entlassungsverfahren im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Stadt Kassel". Zur Klarstellung wurde folgender Absatz in der Begründung unter 2.3.2 ergänzt: Die Waldfläche im süd-westlichen Bereich auf dem Flurstück 22/37 verbleibt auch weiterhin innerhalb des "LSG Stadt Kassel".
- Um die Gefahr durch eventuell umstürzende Bäume zu minimieren wurde folgende textliche Festsetzung ergänzt: Die Gebäude im Baufenster D müssen gemäß § 3(1) und §11(1) Hessischer Bauordnung im Hinblick auf die Waldnähe ausreichend standsicher errichtet werden.
- Um eine Diskrepanz von schon genehmigter Aufstockung und Festsetzungen im Bebauungsplan zu vermeiden, wurde auf die Festsetzung der Drenpelhöhe verzichtet. Durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Vollgeschosse auf II ist gewährleistet, dass das dritte Geschoss nur ein Dachgeschoss oder Staffelgeschoss sein darf. Ersatzweise wurde ein Höchstmaß für die Firsthöhe von 11,50m festgesetzt.

5. Abwägung nach Prüfung anderer in Betracht kommender Planungsvarianten und Abwägung gemäß § 1(7) BauGB

Für das Bebauungskonzept lagen zwei Varianten vor. Die Varianten unterscheiden sich durch die Baumassen, die Gebäudestellung und die verkehrliche Erschließung.

Variantenbewertung

In der 1. Variante ist weniger Bauvolumen und eine kleinere Sportfläche untergebracht. Die 2. Variante stellt einen Baukörper mehr dar. Variante 1 gruppiert die Baukörper so, dass im Norden jeweils zwei Gebäude über einen Hof erschlossen werden. Im Süden greift dabei der Neubau stark in den Waldrand ein. Die Stellung des Gebäudes folgt keiner funktionalen Notwendigkeit, der Eingriff in den Waldrand wäre vermeidbar. Die Sportflächen sind kompakt angeordnet und halten Distanz zu den randlichen Feldholzstreifen.

Variante 2 hält für die Nutzer die größeren Bauflächen und damit auch eine größere Stellplatzanlage vor. Ebenso haben Sporthalle und Sportplatz größere Abmessungen. Positiv an dieser Variante ist die klare Abtrennung des ruhenden Verkehrs und die Zusammenlegung mit dem Hol- und Bringverkehr. Dadurch bleibt die übrige Schulanlage autofrei. Ein weiterer positiver Aspekt ist durch die abgerückte Bebauung vom südlichen Waldrand gegeben. Die Gebäudestellung im Westen bildet durch die U-förmige Gruppierung einen Freiraum der sich als Schulhof gut nutzen lässt.

Die ökologische Bewertung der Varianten in einer Matrix zeigt, dass Variante 1 in der Summe der Landschaftsfaktoren den formulierten Zielsetzungen in höherem Maße entspricht. Die Variante 2 erhält für den Faktor (Wohn-) Umfeld ein Plus für die kompakte Erschließung im Eingangsbereich. Als Ergebnis wurde Variante 1 zur Grundlage für den Vorhabenplan genommen. In der weiteren Bearbeitung des Vorhabenplanes wurde der südliche Baukörper gedreht und nach Norden verschoben, sodass der Abstand zum Waldrand vergrößert werden konnte.

Nach erfolgter Offenlage ging eine Anregung ein, der insofern nicht gefolgt wurde, da hier offensichtlich ein Verständnisfehler vorliegt (s. Anlage 2).

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 10.07.2007