

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/13 „Lossegrund“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Neuentwicklung des Geländes der ehemaligen Joseph-von-Eichendorff-Schule im Kasseler Stadtteil Bettenhausen zu schaffen. Das Gelände soll künftig für Wohnnutzungen neu bebaut und neu erschlossen werden; die ehemaligen Schulgebäude sind bereits abgerissen, die vorhandene energetisch sanierte Sporthalle (Olebachhalle) bleibt erhalten und ist ein wichtiger Baustein des städtebaulichen Konzeptes. Ziel ist es, für die geplanten Wohnnutzungen unterschiedliche Gebäudetypologien und Bauweisen zu ermöglichen, um ein vielfältiges und anteilig zu mindestens 30 % der Wohneinheiten gefördertes Wohnungsangebot zu entwickeln. Hierfür ist in der Quartiersmitte und im nordwestlichen Teil des Plangebiets Geschosswohnungsbau vorgesehen, während in den westlichen und südöstlichen Bereichen kompakte Einfamilienhaustypen als Doppelhäuser und Hausgruppen geplant sind. Für das ehemalige, an öffentliche Erschließungsanlagen bereits gut angebundene Schulgelände wird somit eine Innenentwicklung durch Nachnutzung und Integration bestehender Nutzungen (Sporthalle) angestrebt.

Im Bebauungsplan sollen, der geplanten Nutzung entsprechend, allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden, um die beabsichtigten Zielsetzungen auf der Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich zu sichern.

Für die Entwicklung des Areals gelten die vorwiegenden Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Schaffung neuer urban geprägter Strukturen, wie

- statt einer Erschließung und Entwicklung gegenwärtig unbebauter, z. B. landwirtschaftlich genutzter Flächen am Stadtrand, werden mit der vorliegenden Planung im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung bereits bebaute und erschlossene Flächen wiedernutzbar gemacht;
- die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Siedlungsbereiche und ihre Einrichtungen (Gemeinbedarf, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Gastronomie usw.) werden ebenso gestärkt wie der Stadtteil Bettenhausen insgesamt, da Wohnraum für zusätzliche Bewohner geschaffen wird;
- im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld werden vorhandene bauliche Substanz und Infrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze, Radwege, öffentlicher Verkehr) genutzt und besser ausgelastet, wodurch natürliche Ressourcen geschont werden;

- durch eine Mischung von Nutzungen und Schaffung neuer Raumangebote für z. B. soziale und Dienstleistungsnutzungen wird einer funktionalen Entflechtung entgegengewirkt und das Ziel der kompakten und gemischten Stadt verfolgt;
- die Nähe des künftigen Wohnstandortes zu Arbeitsstätten sowie ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept, das auf EcoMobility als Alternative zum privaten Pkw zielt, leisten einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsminderung durch kurze Wege / wohnungsnahen Angebote sowie zum umweltverträglichen Stadtverkehr;
- eine möglichst kompakte und energieeffiziente Baustruktur sowie eine CO₂-arme energetische Versorgung aus überwiegend regenerativen Quellen zielen auf Gewährleistung einer langfristig wirtschaftlichen und sicheren Energieversorgung, auf Förderung der regionalen Wertschöpfung und auf ein Entgegenwirken negativer Umweltauswirkungen wie dem Klimawandel;
- ein für unterschiedliche Zielgruppen attraktives Wohnraumangebot mit innovativen Wohnformen (urban, flexibel nutz- und anpassbar, generationengerecht, gemeinschaftlich oder betreut) zur Miete und im Eigentum soll die Entwicklung gemischter sozialer Strukturen, Lebensvielfalt und Miteinander der Generationen fördern. Mit der beabsichtigten Quartiersentwicklung wird somit ein Beitrag zur sozialgerechten, integrativen und solidarischen Stadt geleistet.

Mit dem Bebauungsplan werden im nordwestlichen Geltungsbereich Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Kassel Nr. VII/8 "Vogelsang" zur Sicherung der Erschließung überplant.

Für das Plangebiet selbst besteht gegenwärtig kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Aufgrund der Größe des Areals mit angrenzenden Wohnnutzungen und erforderlicher infrastruktureller Anbindung der geplanten Nutzungen besteht ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu gewährleisten. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Ergänzt wird dieser durch einen städtebaulichen Vertrag, der u.a. die Sicherstellung der Erschließung und städtebaulicher Qualitäten des künftigen Quartiers regelt.

2. Aufhebung des Schulstandortes und Wettbewerb

Im Jahr 2016 wurde die Joseph-von Eichendorff-Schule im Stadtteil Bettenhausen aufgrund des – über einem vorangegangenen Zeitraum von 10 Jahren – stetigen Absinkens der Schülerzahlen geschlossen.

Im August 2017 wurde ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein Konzept für ein modellhaftes und zukunftsweisendes Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen, generationsübergreifenden Angeboten, innovativen Lösungen im Bereich Mobilität und Energie zu finden.

Auf der Grundlage des im Wettbewerb prämierten Entwurfs von pape+pape architekten aus Kassel in Kooperation mit Thomas Schüler, Düsseldorf und GTL, Kassel soll gemäß der Entwurfsbeschreibung der Wettbewerbsarbeit ein neues urbanes und flächensparendes Stadtquartier in besonderer Schlüsselage Bettenhausens entstehen. Das städtebauliche Konzept zielt auf die Qualität des gemeinschaftlichen Lebens ab, welche für den Erfolg des Quartiers von Bedeutung sein wird sowie auf eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Mit dem städtebaulichen Konzept wird der Rahmen geschaffen für ein familienfreundliches und naturbezogenes Quartier, das Gemeinschaft, Identität und Kommunikation fördert und hiermit die Voraussetzung schafft für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

3. Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bettenhausen, umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Straßenmitte der Eichwaldstraße (Flurstück 134/3),
- im Südosten weitestgehend durch die Grenze der ehemaligen Eichendorff-Schule und durch die Wohngrundstücke im Bereich Eichwaldstraße (Flurstücke 924/16 und 923/16) sowie die östliche Grenze des Olebachwegs,
- im Südwesten durch die westliche Grenze des Olebachwegs sowie die westliche und südliche Grenze des Vogelsangs (Flurstücke 101/4 und 28),
- im Westen durch das Ostufer der Losse (Flurstück 127/24) sowie
- im Nordwesten und Norden vorwiegend durch die Wohngrundstücke im Bereich Vogelsang und Eichwaldstraße (Flurstücke 78/29, 78/26, 78/27, 78/24, 78/22, 78/31 und 78/35).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII/13 „Lossegrund“ umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 8 in der Gemarkung Kassel, Bettenhausen:

134/3 (teilweise), 24/6, 138/7 (teilweise), 24/15, 121/8, 127/24 (teilweise), 76/3, 116/6 (teilweise), 78/9 (teilweise), 78/20 (teilweise), 78/23 (teilweise), 78/28, 78/29 (teilweise), 78/34, 78/33, 78/32 und 24/9.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

4. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 02.11.2020 die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/13 „Lossegrund“ beschlossen. Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß der § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahren sind gegeben.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

1. Offenlage und daraus resultierende Änderungen:

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Plan-SiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 06. November 2020 / Nr. 062) vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 öffentlich ausgelegt. Durch eingegangene Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs, die eine erneute Offenlage erforderlich machten. Diese Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs umfassten im Wesentlichen folgendes:

Anpassung der Planzeichnung aufgrund der fortgeschriebenen/geänderten Freiflächenplanung des Vorhabens bezüglich:

- Anpassung der „Mobilitätsfläche“,
- Änderung des Geltungsbereichs,
- Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen nördlich im Anschluss an die überbaubaren Flächen des WA 1,
- Anpassung einzelner festgesetzter privaten Grünflächen und Flächen für Stellplätze sowie tlw. Anpassung der Straßengeometrie,
- Kennzeichnung des möglichen Retentionsraums,
- Entfall von drei ursprünglich festgesetzten anzupflanzenden Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Vogelsangs im Bereich des WA 3,
- Festsetzung eines Leitungsrechtes.

Geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen zu:

- Ausschluss von Wettannahmestellen,

- zulässige Unterschreitung der Mindestgebäudehöhe auf bereits bebauten Grundstücken,
- zulässige Anlagen zur Energieerzeugung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit Begrünung (Mobilitätsstation),
- Anforderungen für die Baumpflanzungen / Pflanzflächen sowie zu verwendende Pflanzenarten,
- herzustellende Nisthilfen bei Neuerrichtung von Gebäuden,
- Anforderungen an Wegebefläge in den nicht überbauten Flächen,
- Ergänzung einzelner Hinweise.

Zusätzlich wurden Korrekturen / Ergänzungen nachrichtlicher und redaktioneller Art vorgenommen. Auch die Begründung des Bebauungsplans wurde aufgrund der vorgenannten inhaltlichen Änderungen sowie weiterer eingegangener Informationen und Hinweise aus den Stellungnahmen geringfügig aktualisiert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen vorgenannter inhaltlicher Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Erneute Offenlage und daraus resultierende Änderungen:

Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurden der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung in der Zeit vom in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 28.06.2021 im Internet auf der Homepage der Stadt Kassel eingestellt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Einsicht der Planunterlagen im Rathaus nach terminlicher Vereinbarung ermöglicht. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel (5. Jahrgang / 28. Mai 2021 / Nr. 032).

Durch eingegangene Stellungnahmen innerhalb dieses Zeitraums ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs, die eine erneute Offenlage (zweite erneute Offenlage) erforderlich machten.

Diese Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs umfassten im Wesentlichen folgendes:

- Anpassung der „Mobilitätsfläche mit Begrünung“: Zukünftig soll die Fläche der Mobilitätsfläche mit Begrünung in privatem Besitz bleiben. Die Zweckbestimmung wurde von „öffentliche Verkehrsfläche mit Begrünung“ zeichnerisch und innerhalb der dazugehörigen textlichen Festsetzung in „private Verkehrsfläche mit Begrünung“ geändert: Die Änderung dient der eigentumsrechtlichen Zuweisung der Flächen samt Unterhaltungsverpflichtungen gemäß dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan,
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- Beschränkung der zwingenden Höhenlage aus Gründen des Hochwasserschutzes für Aufenthalts- und Schlafräume sowie Heizanlagen/Haustechnikräume einschließlich aller Zugänge, Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet,
- Entnahme einer etwas 48 m² großen Fläche aus dem Geltungsbereich: Grundstück „Olebachweg 29“, Gemarkung Bettenhausen, Flur 8, Flurstück 15/9, ehemals öffentliche Verkehrsfläche.

Zweite erneute verkürzte Offenlage und daraus resultierende redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss:

Nach dem Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung am 02.11.2020 und den eingefügten Änderungen nach der 2. Offenlage hat der Entwurf des Bebauungsplans zur 3. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (6. Jahrgang / 08. Juli 2022 / Nr. 032) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich verkürzt ausgelegt in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 05.08.2022.

Durch eingegangene Stellungnahmen innerhalb dieses Zeitraums ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs welche die Grundzüge der Planung nicht betreffen und schlussfolgernd redaktionell eingearbeitet wurden. Die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind von untergeordnetem Gewicht und verändern das, der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht oder führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. VII/ „Lossegrund“ wird am 27.03.2023 parallel zum Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez.
Büsscher

Kassel, 23. Januar 2023