

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5
„Wasserweg 5“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Die Jako GmbH und Co KG beabsichtigt auf dem rund 2.000 m² großen Grundstück am Wasserweg in Wahlershausen (Stadtteil Bad Wilhelmshöhe) insgesamt vier Wohngebäude – zwei Einfamilienhäuser und zwei 3-Parteienhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten – zu errichten.

Die Jako GmbH und Co KG ist Eigentümerin der Fläche.

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung soll das vorhandene Wohnhaus ‚Wasserweg 5‘ abgebrochen werden.

Die örtliche Situation zeichnet sich durch ihre besondere Lage in dem überwiegend von Wohnnutzung dominierten historischen Ortskern aus. Planungsrechtlich liegt das Plangebiet im Geltungsberiech des einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 3 West, Teil A, i. M. 1 : 5000, rechtskräftig seit 1982.

Da das bisher anzuwendende Planungsrecht der kleinteiligen Bestandssituation nicht gerecht wird, wurde auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, dem bei annähernd gleicher Dichte eine bessere Verteilung und räumliche Anordnung der Kubaturen zugrunde liegt.

Die planungsrechtliche Absicherung erfolgte demnach mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, der im beschleunigten Verfahren gemäß 13a durchgeführt wurde.

Das abgestimmte städtebaulich-bauliche Konzept basiert auf zwei Bautypen. Die Erschließung erfolgt vom Wasserweg und entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Am Wasserweg werden zwei hintereinander angeordnete traufständige Einfamilienhäuser vorgesehen. Die zweigeschossigen Häuser (Erdgeschoss und Obergeschoss als Dachgeschoss) werden eine Wohnfläche von etwa 135 m² haben. Das Angebot richtet sich vornehmlich an Familien mit Kindern.

Wesentliche Merkmale der Gebäudekubatur sind die schmalen Baukörper mit einer Gebäudetiefe von etwa 7,0 m und die steilen Satteldächer.

Die Gebäudeproportionen orientieren sich damit an der überwiegend dörflich geprägten Struktur des engsten Umfelds am Wasserweg.

Die erforderlichen Stellplätze werden als Carports zwischen den beiden Häusern angeordnet.

Die beiden rückwärtigen Gebäude mit je 3 Wohneinheiten sollen jeweils einen Aufzug erhalten und damit die Grundvoraussetzung für ein barrierefreies und damit altengerechtes Wohnen erfüllen. Die Wohnungsgrößen liegen in den 'Normalgeschossen' bei etwa 115 bis 120 m² und im Dachgeschoss bei ca. 90 bis 95 m².

Die Häuser weisen eine Giebelbreite von rund 9,0 m auf und werden ebenfalls ein steiles Satteldach bekommen. Die Gebäudekörperstellung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt.

Die Anordnung mit den beiden einander zugewandten Eingangssituationen ergibt im Zusammenhang mit den erforderlichen Verkehrsflächen eine interne Platzfläche. Die Stellplätze sind in zwei Gruppen in der Nähe der Gebäude vorgesehen.

Das Abrücken der Bebauung vom Wasserweg ermöglicht die Schaffung eines kleinen Vorplatzes, der als halböffentliche Zone unter Einbeziehung des Wasserweges die städtebauliche Situation verbessert, indem verkehrliche Belange berücksichtigt und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und zwei Dreifamilienhäusern in kleinteiliger, dem Dorfkern Wahlershausens angepasster Bebauungsstruktur zu ermöglichen und damit einen Beitrag der Innenentwicklung zu leisten.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege wurde ein Fachbeitrag ‚Umwelt und Grün‘ erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 16.04.2015 wurde – auf der Basis erster skizzenhafter Entwurfsansätze – u. a. auch die Variante dargestellt, die die Grundlage für den anschließenden Bebauungsplanentwurf bildete.

In Abstimmung mit dem Ortsbeirat fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 24.06.2015 zusätzlich eine Anlieger-Informationsveranstaltung mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) und den von der Vorhabenträgerin beauftragten Planern statt. Hierzu wurden die Anwohner und/oder Eigentümer aus dem nahen Umfeld des Vorhabengrundstücks eingeladen.

Bei der Veranstaltung wurde das Bebauungskonzept vorgestellt. Fragen zum konkreten Bauvorhaben und zur Baustellenabwicklung einerseits wie auch Fragen zum Planungsrecht und zum Verfahren und Möglichkeiten der Beteiligung wurden diskutiert und erläutert. Kritik wurde insbesondere wegen der beengten Erschließungssituation (Wasserweg/Stockwiesen) auch mit Blick auf die Baustellenabwicklung und hinsichtlich des Maßstabs der Bebauung (in Bezug auf die Höhe der Gebäude, die Anzahl der Wohneinheiten) geäußert. Bedenken bestehen außerdem wegen der Anzahl der Stellplätze und wegen der Hochwassersituation an der Drusel aufgrund der zunehmenden Versiegelung. Auch die Ausbildung der Vorplatzsituation wurde kontrovers diskutiert.

Die Kritik der Anlieger führte im anschließenden Bebauungsplanverfahren zu einer verbindlichen Regelung im Durchführungsvertrag zur Anlage eines Regenrückhalteteiches.

Die Bemühungen des Vorhabenträgers um eine alternative Erschließung während der Bauphase waren nicht erfolgreich. Hierzu ist ebenfalls eine verbindliche Regelung zur engen Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde im Durchführungsvertrag getroffen worden.

Eine frühzeitige Behörden- und Ämterbeteiligung fand auf Einladung am 4. Mai 2015 im Rathaus statt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 16. November 2015 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/5 „Wasserweg 5“, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25. November 2015 in der Zeit vom 30. November 2015 bis einschließlich 8. Januar 2016 beteiligt. Parallel dazu fand gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 21. November 2015 in der HNA die öffentliche Auslegung statt.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden redaktionell geändert bzw. zur Klarstellung ergänzt:

Im Bebauungsplan:

- Hinweis Nr. 2 „Bodenverunreinigung“ → Ergänzender Hinweis auf konkrete Verdachtsmomente
- Hinweis Nr. 3 „Schutz des Mutterbodens“ → Neuer Hinweis
- Hinweis Nr. 5 „Artenschutz“ → Neuer Hinweis

In der Begründung:

Kap. 3.3.1	S. 24	Ergänzung der Ergebnisse des Bodengutachtens
Kap. 3.3.2	S. 29	Die artenschutzrechtliche Betrachtung wird um das Ergebnis der fachgutachterlichen Inaugenscheinnahme eines bestehenden Wasserbeckens ergänzt.
	S. 31	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung
Kap. 3.4	S. 33	Hinweis der frühzeitigen Abstimmung zur Fernmeldetechnik
Kap. 4.1	S. 39	Änderung der Empfehlung für Fassadenfarben entsprechend der Anregung der Denkmalpflege
Kap. 4.2	S. 47	Ergänzung zur Erweiterung von Fahrradabstellplätzen
	S. 47	Ergänzung analog zur Stellungnahme der Feuerwehr
Kap. 4.3	S. 50	Ergänzungen zu Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung
Kap. 4.4	S. 52	Hinweis auf die grundbuchliche Sicherung von Leitungstrassen
Kap. 4.5	S. 53	Neues Kapitel „Hinweise zur Realisierung“

Durchführungsvertrag

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Der Durchführungsvertrag wird dem Magistrat der Stadt Kassel, vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung, vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 20. Oktober 2016