

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II / 40 „Ortelsburger Straße“  
- ehemalige Landesfeuerweherschule -  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Erläuterung**

Das Verfahren wird nach §13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt, um ein lange brach liegendes innerstädtisches Grundstück einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Nach Aufgabe der ehemaligen Landesfeuerweherschule Ende der 80er Jahre soll dieser Standort in zentraler Ortslage von Wehlheiden mit etwa 16.400 m<sup>2</sup> als Wohnbauland nach dem Wohnbauflächenentwicklungsprogramm der Stadt Kassel (Magistratsbeschluss vom 20. Juni 2005) sowie ein Flächenteil im nord-östlichen Bereich mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> als Schulstandort auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fläche der bestehenden Schule wurde vom Land Hessen 2007 aus dem Gesamtgrundstück herausparzelliert und an das Diakonische Werk in Kurhessen-Waldeck e.V. veräußert. Das Diakonische Werk unterhält hier eine Fachschule für Sozialpädagogik, bekannt als Ev. Fröbelseminar. Zwischenzeitlich wurde die Schule auch schon baulich erweitert, so wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste ursprünglich landeseigene und, in geringerem Umfang, auch städtische Flächen. Aufgrund der gekoppelten Eigentums- und Rechtsfragen war die Wohnbauentwicklung nur in einem engen Zusammenwirken zwischen Stadt und Land möglich. Von Beginn an war beabsichtigt, die Flächen in einem konzeptionell und realisierungsorientiert einheitlichen Vorgehen zu entwickeln, zu veräußern und zu bebauen.

Ein erstes städtebauliches Konzept für die Gesamtfläche wurde bereits im Jahr 2000 erarbeitet. Der Flächennutzungsplan ist daraufhin 2001 mit den genannten Zweckbestimmungen angepasst worden. Schwierige Verhandlungen und die haushaltsrechtlichen Vorschriften des Landes Hessen haben zu mehrfachen Ausbietungen der Grundstücke und Änderungen des Konzepts und damit zu jahrelangen Verzögerungen des Bauleitplanverfahrens geführt.

Zudem haben zwischenzeitlich vorgenommene Altlastenuntersuchungen gezeigt, dass ohne Ordnungsmaßnahmen in einer beachtlichen Höhe mit der Entsorgung von verunreinigten Böden und Baumaterialien sowie ohne die Anpassung der Topographie keine bebauungsfähigen Grundstücke entwickelt werden können.

An die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geknüpft. Gegenstand dieses Vertrages ist die Wiedernutzbarmachung der Bauflächen und die Erschließung der Grundstücke. Im Einzelnen verpflichtet sich der Investor zur Bodensanierung, Geländemodellierung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach den Vorgaben der Stadt Kassel. Der Investor trägt die Planungs- und

Ausbaukosten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach Ausbau in das Eigentum der Stadt Kassel übergehen.

Mit dem Verkauf der Grundstücke vom Land Hessen an die GWH bzw. von der Stadt Kassel an die Vereinigte Wohnstätten 1889 wurde in der Zwischenzeit die Grundlage für eine künftige Bebauung geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 30. März 2009 gefasst, die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Juni 2009 und die Behördenbeteiligung im August 2010 durchgeführt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Juni 2011 wurde der Bebauungsplan vom 11. Juli bis zum 12. August 2011 öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise - von zwei Privatpersonen, der Eigentümerin GWH, dem Ortsbeirat und den Behörden - wurden abgewogen und, soweit sie den Zielsetzungen entsprachen, im Planentwurf berücksichtigt. Von der GWH wurden Anregungen hinsichtlich des baulichen Konzepts vorgetragen, die zu Änderungen der Festsetzungen geführt und die erneute Offenlegung des Bebauungsplans notwendig gemacht haben. Diese wurde mittels eines zweiwöchigen Aushangs der Planunterlagen im Planungsamt und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24. Oktober bis zum 04. November 2011 durchgeführt.

Von Seiten der Bürger gab es keine neuen Anregungen. Hinweise und Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen sind in den beigefügten Abwägungsempfehlungen, getrennt nach den beiden Auslegungen, behandelt.

Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 21. November 2011