

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/65 "Zum Feldlager" (geänderter Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Umlegung)**

### **Erläuterung**

#### **Anlass der Planung**

Mit dem Ziel kontinuierlich Bauland zur Verfügung zu stellen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 07.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/65 „Zum Feldlager“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan weist die Ortsrandflächen von Harleshausen im Bereich ‚Zum Feldlager‘ und ‚Niederfeldstraße‘ für eine Wohnbauentwicklung aus. Die entwicklungsfähigen Flächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans und die angrenzenden, als Erweiterungsbereich vorgesehenen Flächen bis zur Straße „An den Niederwiesen“, wurden im Hinblick auf die mögliche Siedlungsstruktur untersucht.

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 20. Juni 2011 erhielt der Magistrat den Auftrag ein Konzept für ein ökologisches Baugebiet zu entwickeln und einen Standort dafür vorzuschlagen. Daraufhin wurden mögliche Anforderungen an ein ökologisches Baugebiet formuliert, der Standort „Zum Feldlager“ auf seine Eignung für ein solches Vorhaben untersucht und für geeignet erachtet. Im Verlauf der Vorplanungen wurde deutlich, dass eine große Nachfrage nach Wohnbauland im Kasseler Westen gegeben und die Durchführung der Erschließung des Baugebietes im Ganzen ökonomisch sinnvoll ist. Daher sollen die potentiellen Bauflächen insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Gesamtmaßnahme für ein zeitgemäßes Wohngebiet entwickelt werden.

#### **Rahmenbedingungen**

Das ca. 11,6 ha große Plangebiet ist ein für die Wohnbauentwicklung der Stadt Kassel wichtiges und hochwertiges Flächenpotenzial. Es ist vorgesehen, das Gebiet, das sich in der klimatisch empfindlichen Lage am Rande eines Kaltluftstromes befindet, als zeitgemäßes Wohngebiet zu entwickeln bei dem die Nachhaltigkeitsgrundsätze Ökologie, Ökonomie und Soziales gleichermaßen berücksichtigt werden. Es werden etwa 120 Grundstücke für private Bauwillige, Baugruppen und Investoren von Mehrfamilienhäusern entstehen. Die vorhandene Wohnnutzung soll gesichert werden. Durch das Angebot verschiedener Wohnformen soll von Besiedlungsbeginn an eine Alters-, Herkunfts-, und Lebensmodellmischung angestrebt werden, die auf lange Sicht dem Quartier eine stabile Bevölkerungszusammensetzung bietet.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Staffelung der Bebauungsdichte vor, die sich zum Siedlungsrand hin lockert. Die Konzentration der Bebauung erfolgt im Bereich der Kreuzung Zum Feldlager und Niederfeldstraße, wo ein Quartiersplatz den Siedlungskern kennzeichnet. Die Ausrichtung der Baufelder reagiert zum einen auf die Überströmungsrichtung des Kaltluftstromes und lässt zum anderen, durch die konsequente Südorientierung, die passive Energiegewinnung aus solarer Strahlung in optimaler Weise zu. Es wird angestrebt, die Energieversorgung des Quartiers dezentral zu gestalten, das heißt durch Aus-

nutzung aller Energieeinsparpotentiale z.B. Passivhaus, und die Verwendung regenerativer Energien z.B. Geothermie, Solarenergie, Wärmetauscher aber auch z. B. Blockheizkraftwerke kann das Gebiet weitestgehend Netzunabhängig versorgt werden. Die öffentliche Stromversorgung wird gewährleistet. Es ist vorgesehen, eine Energieberatung für die Bauwilligen anzubieten.

Ein wesentlicher Planungsaspekt ist die stadträumliche Einbindung der Grünflächen an der Straße ‚Zum Feldlager‘ und hinter der Straße ‚Im Plutsch‘ sowie die Ausformung des zukünftigen innerstädtischen Ortsrandes zum Geilebach-Grünzug hin. Ziel ist es für die Bewohner nutzbare Freiräume im Nahbereich des Wohngebietes zu schaffen und den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich soweit wie möglich im Quartier selbst zu erbringen. Soweit der Ausgleich im Gebiet nicht rechtmäßig durchgeführt werden kann, erfolgt vor Festsetzung anderer Ausgleichsflächen eine Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel. Ein wesentlicher Teil der klimatisch und ökologisch wirksamen Faktoren ist der Umgang mit Niederschlagswasser, das über Rigolen und Mulden durch den gewachsenen Oberboden gefiltert und kontrolliert in den Geilebach abgeführt werden soll. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Die verkehrliche Erschließung soll verträglich, sicher und attraktiv gestaltet werden. Den Belangen der Anwohner der Straße ‚Zum Feldlager‘ kommt dabei eine hohe Bedeutung zu. Ebenso berücksichtigt wird die Rolle der Straße ‚Zum Feldlager‘ als stadtteilübergreifende Fuß- und Radwegverbindung. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob der barrierefreie Zugang zum Bahnhof Harleshausen aus dem Quartier heraus möglich ist. Denkbar ist die Verbindung von Mobilitätsangeboten (Leihfahrrad, carsharing und ÖPNV) um die Nahmobilität auf unterschiedliche Verkehrsmittel zu verteilen und letztlich den motorisierten Individualverkehr zu verringern.

Während die Flächen, die zunächst als erster Teilbereich des Bebauungsplanes im Geltungsbereich einbezogen waren, sich überwiegend im Eigentum der Stadt Kassel befinden, befindet sich der zweite, sogenannte Erweiterungsbereich im Privateigentum. Um die Grundstücke so neu zu ordnen, dass sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zweckmäßig bebaut werden können und die Verkehrs-, Grün- und sonstigen Infrastrukturflächen bereitzustellen, soll die Umlegung gem. § 46 BauGB angeordnet werden.

Die Planungsüberlegungen sollen frühzeitig mit dem Stadtteil und den Anliegern erörtert werden.

gez.  
Flore

Kassel, 31.07.2012