

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 1. Änderung "An der Söhrebahn" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

E r l ä u t e r u n g

Planungsanlass und Ziele

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücksflächen mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zur gezielten Integration in den Stadtteil Forstfeld. Außerdem besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Entwicklung und Ordnung des ca. 2,64 ha großen Bereichs insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung.

Planungsinhalte und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Bei den konkreten Festsetzungen wird unterschieden zwischen dem bereits bebauten Bereich entlang der Ochshäuser Straße und dem rückwärtigen bislang unbebauten Bereich, in dem es größere Nutzungseinschränkungen gibt. Während im vorderen Bereich zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist im hinteren Bereich nur eines zulässig. Außerdem wird durch die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude im hinteren Bereich sichergestellt, dass dort keine unverträgliche Gebäudemassierung entstehen kann.

Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Nach dem Ausbau der A 7, mit dem inzwischen begonnen wurde, und damit verbundenen intensiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, „Flüsterasphalt“) wird sich die Situation deutlich verbessern. Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind trotzdem erforderlich und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung der insgesamt ca. 18 Bauplätze wird über einen neu zu bauenden Anschluss an die Heidenkopfstraße über die Söhrebahntrasse hinweg erfolgen. Die Söhrebahntrasse wurde inzwischen als Eisenbahnfläche entwidmet und wird nur noch für die mögliche Führung einer RegioTram-Linie nach Lohfelden vorgehalten. Die neue Zufahrtsstraße wird die Trasse ebenerdig queren. Die innere Erschließung des Gebietes sieht eine überwiegend 8 m breite Verkehrsfläche mit Straßenbäumen vor. Diese Straßenbreite gewährleistet bei einer entsprechenden Zonierung der Flächen eine hohe Aufenthalts- und Erschließungsqualität. Eine durchgehende Erschließung mit Anschluss an die Ochshäuser Straße ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich, so dass die neue Erschließungsstraße mit einem Wendepplatz hergestellt wird. Eine Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße Richtung Ochshäuser Straße entlang der Häuser 107-109 ist für Kfz nicht erwünscht und soll mit geeigneten Maßnahmen, wie z. B. Pollern, ausgeschlossen werden. Zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit des Baugebietes wird ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ochshäuser Straße zwischen den Häusern 91 und 95 hergestellt, um einen direkten Zugang, auch zur dort liegenden Bushaltestelle, zu erhalten. Eine weitere Fußwegverbindung wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Bahntrasse mit Anschluss an den nördlich verlaufenden Fußweg empfohlen.

Umweltbelange

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Auch alle weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung war daher nicht erforderlich. Mit der Entscheidung zugunsten einer Bebauung auf bisher un bebauten Flächen sind nachteilige Umweltauswirkungen grundsätzlich nicht zu vermeiden. Diese können jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen soweit gemindert oder ausgeglichen werden, dass keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Verfahren

Am 05.06.2000 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“ gefasst mit dem Ziel, auf den bisher unerschlossenen Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Verfahren nach BauGB wurde bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im September 2006 durchgeführt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung durch Aushang im Stadtplanungsamt hatte bereits vom 19. – 30.11.2001 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 18.02.-28.3.2002 statt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, sollte es entsprechend § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand daher erneut vom 29.09. -30.10.2006 statt. Aufgrund verschiedenster Anregungen, Hinweise etc. sowie geänderter Zielsetzungen hinsichtlich der Erschließungs- und Baustruktur wurde der Bebauungsplan-Entwurf danach überarbeitet und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt. Eine erneute TÖB-Beteiligung aufgrund der veränderten Entwurfsplanung wurde vom 14.08.-15.09.2008 durchgeführt. Hinweise und Anregungen wurden geprüft und ggf. eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgte vom 23.02.2011 bis einschließlich 15.04.2011. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2011 zeitgleich beteiligt. Die dort eingegangenen Stellungnahmen hatten lediglich noch kleinere redaktionelle Änderungen zur Folge, so dass vorgeschlagen wird, die im Laufe des Verfahrens vorgebrachten Anregungen gemäß der Anlage 2 zu behandeln und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans wurde parallel die Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet. Die Umlegung für das Gebiet „An der Söhrebahn“ wurde mit Beschluss vom 21.03.2002 gemäß § 47 Baugesetzbuch eingeleitet. Ein Großteil der Grundstücke befindet sich inzwischen im Eigentum der Stadt Kassel.

gez.
Flore

Kassel, 14. Oktober 2011