

Planfeststellung- ersetzender Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/3 „Jägerkaserne II + III, Bosestraße“ (Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Oktober 2013 soll in dem Gebiet zwischen Park Schönfeld, Bosestraße und der ehemaligen Kaserne Jäger I ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die bestehenden Nutzungen sichert und weitere Wohnnutzungen auf derzeit gewerblich genutzten Flächen und die öffentliche Erschließung ermöglicht. Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. In einem Städtebaulichen Vertrag vom 21. März 2014 hat sich der Eigentümer verpflichtet sämtliche Planungen und Maßnahmen durchzuführen und die Kosten dafür zu tragen, die zur Erreichung des Planungsrechts erforderlich sind. In Vorbereitung der Planung wurde durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Kassel in 2014 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung bei der Entwicklung der Wohnsiedlung auf bisher gewerblich genutzten Flächen, in stadträumlich integrierter Lage im Stadtteil Wehlheiden gewährleistet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus den Bereich der Kreuzung Bosestraße/Ludwig-Mond-Straße. Die Kreuzung soll, gemäß dem Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung aus 2014, aufgrund der zu erwartenden veränderten Verkehrsmengen signalisiert werden. Der Bebauungsplan tritt somit ersetzend für das Planfeststellungsverfahren zum Umbau der Kreuzung ein.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen wurden geprüft und als erfüllt bestätigt.

Da mit der Durchführung des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs und der Veröffentlichung des Ergebnisses bereits eine Information der Öffentlichkeit über die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung stattgefunden hat, wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen.

Parallel zur Offenlage werden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Planinhalt

Der Bebauungsplan bildet in Lage der Baugrenzen, Differenzierung der Baumassen durch Festsetzung von Gebäudetiefen und -höhen den Entwurf des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs ab.

Die Erschließung des Geländes Jägerkaserne II erfolgt an der Nordseite in der Bosestraße in Höhe der gegenüberliegenden Banzestraße über eine neu zu schaffende Zufahrt. Hierüber wird eine Tiefgarage anzufahren sein, die sämtlichen ruhenden Verkehr der Gebäude aufnimmt. Es ist vorgesehen, nur an einer Stelle des Geländes im Eingangsbereich, oberirdische Parkplätze anzuordnen. Es können vier bis fünfgeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss entstehen. Zwischen den Gebäudezeilen sind Grünflächen festgesetzt, die der hohen Baudichte des Gebietes eine angemessene Grünausstattung der Freibereiche entgegensetzen. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Gehölzstreifen zwischen der Kreuzung Bosestraße und Park Schönfeld wird mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Ein Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit sichert die geplante Durchlässigkeit in nord-südlicher Richtung.

Der Bereich der Jägerkaserne III wird in seinem Bestand festgesetzt. Lediglich im Bereich eines derzeit mit einem eingeschossigen Gebäude bestandenen Grundstücksteils wird eine bauliche Entwicklung im Maß der Umgebungsbebauung möglich.

Der Bereich der Kreuzung Bosestraße / Ludwig-Mond-Straße ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als signalisierte Kreuzung im Entwurf ausgearbeitet worden und wird in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Ludwig-Mond-Straße werden südlich und nördlich des Kreuzungsbereichs Abbiegespuren zur Bosestraße eingeplant, wobei die Gesamtbreite des Straßenquerschnitts unverändert bleibt. Die erforderlichen Flächen können durch Verkleinerung der begrünten Mittelinseln der Ludwig-Mond-Straße gewonnen werden.

Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes trägt die Global Konzept GmbH, Immo- vation AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, vertreten durch Herrn Lars Bergmann. Die Kosten für die Ertüchtigung der Verkehrsanlagen im öffentlichen Raum sind durch das Bauprojekt verursacht und werden Hauptanteilig von o. g. Eigentümer getragen. Eine detaillierte Kostenteilung wird parallel zum Aufstellungsverfahren verhandelt.

gez.
Mohr

Kassel, 21. September 2016