

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/56 „Kiefernweg“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits 1997 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des seit 1994 bestehenden und bis heute rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. IV/56 „Kiefernweg“ gefasst. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes war das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung der Planungsabsichten auf Grundlage der Ergebnisse eines Gestaltungswettbewerbs zur Umsetzung einer wohnungsnahen Ladengruppe im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes sowie deren städtebauliche Einbindung in die anschließenden Wohnbauflächen. Die Ladengruppe konnte bereits während der Planaufstellung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses umgesetzt werden. Im weiteren Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden Fragen der Anbindung des Gebietes an eine Straßenbahnlinie im Grundsatz sowie mögliche Trassenverläufe immer wieder diskutiert. Mehrfache Konzeptänderungen, auch aufgrund geänderter Nachfrage in Bezug auf die in Teilbereichen vorgesehenen Wohnungstypologien, von geschlossener Bauweise hin zu einer offenen, kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung, trugen in der Konsequenz zu einer erheblichen Verfahrensverzögerung bis Anfang der 2000er Jahre bei. In den folgenden Jahren folgten weitere grundstücksbezogene städtebauliche Entwurfsänderungen im südöstlichen Planungsgebiet. Weitere Verzögerungen des Bebauungsplanverfahrens resultierten aufgrund von Klärungsbedarf angesichts der Ansiedlungsbestrebungen eines Lebensmitteldiscounters im südlichen Bereich. Da die Flächen im Planungsgebiet noch während der Planaufstellung entsprechend dem mehrfach geänderten Bebauungskonzept weitgehend entwickelt wurden, ist das Bebauungsplanverfahren bis heute nicht zum Abschluss geführt worden.

Vor dem Hintergrund zwischenzeitlich geänderter städtebaulicher Zielsetzungen in Teilbereichen des Planungsgebietes seit Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. IV/56 „Kiefernweg“, wie oben dargestellt, sowie einer damit verbundenen abweichenden städtebaulichen Entwicklung ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Durch den Beschluss über die nun vorgesehene (erneute) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IV/56 „Kiefernweg“, 1. Änderung soll auf Grundlage der bis heute nicht abschließend zur Rechtskraft gebrachten Planung einerseits die tatsächliche städtebauliche Entwicklung im hier vorgesehenen Geltungsbereich planungsrechtlich nachvollzogen sowie andererseits die pla-

nungsrechtliche Steuerungsfähigkeit in Bezug auf die ansässigen Einzelhandelsnutzungen nach aktuellen planungsrechtlichen Maßstäben langfristig abgesichert werden. Insbesondere in diesen Teilbereichen ist der rechtskräftige Bebauungsplan aufgrund der abweichenden Entwicklung gegenwärtig nicht mehr geeignet, zur städtebaulichen Ordnung i. S. v. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die bisherige Verfahrensdauer lässt eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung aus heutiger Sicht nicht mehr ausreichend rechtssicher erscheinen. Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorgesehenen Geltungsbereich. Hierfür ist die Schaffung neuen Planungsrechtes durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich zwischen der ‚Obervellmarer Straße‘ im Westen, dem ‚Kiefernweg‘ im Norden, den über die Straße ‚Im Molkengrund‘ verbundenen Straße ‚Zum Hirtenkamp‘ sowie ‚Goldsternweg‘ im Osten und ‚Am Ziegenberg‘ im Süden.

Umfasst wird ein weitgehend entwickeltes Gebiet mit überwiegend bestehender Wohnbebauung im nördlichen Teil, Einzelhandelsnutzungen mit zwei Lebensmittelmärkten zur Versorgung im südwestlichen Teil sowie Seniorenwohnen- und Pflegeeinrichtungen im südöstlichen Teil. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst insgesamt ca. 60.000 m² und überlagert damit einen Teilbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. IV/56 „Kiefernweg“.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Planungsgebiet überwiegend als ‚Wohnbauflächen‘ dar. Ein südwestlicher Teilbereich ist als ‚Sondergebiet Nahversorgung‘ gekennzeichnet. Der zentrale und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug wird zudem als zu sichernde Grünverbindung dargestellt. Die dargestellte Nutzung entspricht grundsätzlich auch der tatsächlichen Situation vor Ort.

Für das gesamte Plangebiet sowie die nordöstlich befindliche Wohnbebauung wurde der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/56 „Kiefernweg“ am 01.09.1994 rechtsverbindlich. Er hat neben der Schaffung von Wohnbauland die Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Jungfernkopf sowie die Integration und Sicherung einer Straßenbahntrasse zum Ziel. Die Planungsabsichten wurden nicht vollständig weiterverfolgt. Eine planungsrechtliche Beurteilung ist aufgrund der tatsächlichen und vom Bebauungsplan grundlegend abweichenden städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr im gesamten Geltungsbereich möglich. Der Bebauungsplan ist zudem in Teilen funktionslos, sodass er teilweise keine Rechtskraft mehr entfalten kann und die Zulässigkeit von Vorhaben dort daher auf Grundlage von § 34 BauGB erfolgt.

Die bereits fortgeschrittene Planung zur im Jahr 1997 beschlossenen Änderung des Bebauungsplans diene bis heute als städtebauliche Leitlinie zur Entwicklung des Gebietes. Da das damals begonnene Bebauungsplanverfahren jedoch aufgrund der bisherigen Verfahrensdauer nicht mehr rechtssicher fortgeführt werden und der rechtsverbindliche Bebauungsplan gegenwärtig in Teilen keine ausreichende Rechtskraft mehr entfalten kann, soll die Planung zur 1. Änderung auf der bestehenden Grundlage zum Zweck der oben dargestellten Planungsziele neu aufgegriffen werden, indem ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen. Es ist vorgesehen, das Planverfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen, jedoch unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Voraussetzungen gem. BauGB, insbesondere die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, das Verfahren zulassen. Andernfalls wird das Planverfahren gem. § 30 BauGB im ‚Normalverfahren‘ gem. § 2 ff. BauGB mit den erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Im ‚Normalverfahren‘ werden insbesondere auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie die Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan die tatsächliche Situation bereits abbildet, gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt. Eine Anpassung wird daher nicht notwendig.

4. Kosten

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Neuaufnahme des in zeitliche Verzögerung geratenen Bebauungsplanverfahrens vorgesehen, um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Zum derzeitigen Zeitpunkt fallen keine Kosten für das Bebauungsplanverfahren an. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist die Beauftragung eines externen Planungsbüros für die Bearbeitung des Bebauungsplans vorgesehen. Der bereits vorhandene, fortgeschrittene Planungsstand der 1. Änderung des Bebauungsplans soll dafür als Grundlage dienen.

gez.
Mohr

Kassel, 7. November 2019