Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 „Wohnquartier Glockenbruchweg" (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Die in Kassel an mehreren Standorten angesiedelte Firma Jordan hat Teile ihrer Gewerbeflächen im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn aufgegeben und an die Wohnungsgesellschaft GWH verkauft. Auf diesen Flächen will die GWH in enger Abstimmung mit der Stadt ein Wohnquartier mit einer Mischung aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumsangeboten entwickeln. Ergänzend sollen verträgliche (soziale) Dienstleistungen einbezogen und die Möglichkeit für einen Kita-Standort geprüft werden Die Entwicklung soll die Belange der im direkten Umfeld der Neubauflächen weiterhin vorhandenen Gewerbenutzungen berücksichtigen und diese sichern. Der Bebauungsplan soll auch eine geordnete innere und äußere Erschließung der Entwicklungsflächen gewährleisten und für den Grünzug am Brückenweg eine Weiterentwicklung als wohnnaher Freiraum ermöglichen.

2. Geltungsbereich
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn südlich angrenzend an die Süsterfeld-Siedlung. Es wird im Westen von der Eugen-Richter-Straße und im Osten von der Bahntrasse begrenzt. Nach Süden schließen sich weitere Gewerbegrundstücke an. Der Geltungsbereich umfasst die bisher gewerblich genutzten privaten Flurstücke 40/3 bis 40/8 und 50/55 (Teilfläche). Ergänzend einbezogen sind die von der Entwicklung berührten Teilflächen der städtischen Straßenparzellen 50/53 und 62/8 und das städtische Grünzug-Flurstück 39/1 am Brückenweg. Alle Flurstücke liegen in Flur 3 in der Gemarkung Niederzwehren. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,5 ha Fläche, zur Wohnentwicklung vorgesehen sind davon ca. 2,5 ha.

3. Planungsrecht
Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel als „gemischte Bauflächen" dargestellt sind. Eine Teilfläche am Brückenweg ist als „Grünfläche" und „Maßnahmenfläche" ausgewiesen. Der Landschaftsplan zum FNP benennt hier als Entwicklungsziel: „Erhalt und Weiterentwicklung (...) als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche mit gleichzeitiger Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion." Für den Weg „Am Rennsteig" ist im FNP das Ziel dargestellt, eine durchgängige Grünverbindung entlang der Bahntrasse zu entwickeln. Der Landschaftsplan benennt hier die „gestalterische Aufwertung der Straße durch ergänzende Baumpflanzungen als Reihen oder Gruppen". Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Die gewerblich genutzten Flächen sind überwiegend als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert. Aufgrund der ausschließlich gewerblichen Vornutzung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen und zur Sicherung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für den bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB definierten Grünzug am Brückenweg schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung und Sicherung der im Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungsziele als Grün- und Freiraum.

4. Planung und städtebauliche Situation

Das städtebauliche Konzept für das neue Quartier wird von der GWH in enger Abstimmung mit der Stadt in einem wettbewerblichen Planungsverfahren erarbeitet. Das neue Wohnquartier soll neben städtebaulicher Qualität auch öffentlich nutzbare Flächen und Wege zur Durchquerung sowie Grünbereiche und Spielflächen enthalten. Mit einem Mobilitätskonzept soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Für den Weg „Am Rennsteig“ ist die Sicherung als Rad/Fußwegverbindung vorgesehen. Als soziale Infrastruktur soll nach Möglichkeit einer Kita mit 6 Gruppen integriert werden, die neben dem neuen Quartier auch den umgebenden Stadtteil versorgt. Zur Berücksichtigung der Lärmbelange (ICE-Bahntrasse, Eugen-Richter-Straße und Gewerbe) hat die GWH ein Fachgutachten erstellen lassen.

5. Verfahren

Der Geltungsbereich umfasst neben den im Eigentum der GWH liegenden Entwicklungsflächen zwei verbleibende Gewerbestandorte auf dem Jordan-Areal sowie angrenzende öffentliche Flächen im Wirkungsbereich der Entwicklung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da es sich um eine Innenentwicklung zur Wiedernutzung brachgefallener Flächen handelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeitsgrenze von maximal 20.000 m² bebaubarer Fläche wird nicht überschritten.

Die Stadt wird begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren mit dem Projektträger GWH einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, um die über den planungsrechtlichen Rahmen hinausgehenden Belange des Projektes zu vereinbaren. Dies umfasst im Wesentlichen die Kostenübernahme für die Ausarbeitung des Bebauungsplans durch die GWH, die Sicherung der Sozialwohnungsquote von 30 %, die Herstellung einer Kita und Belange der Erschließung, Mobilität und Grün-Ausstattung.

Ortsbeirat und Bürger*innen wurden in einer Ortsbeirats-Sitzung am 2. Dezember von Stadtbaurat Christof Nolda gemeinsam mit GWH-Geschäftsführer Christian Wedler zur Einleitung der städtebaulichen Planung beteiligt.

gez.
Mohr

Kassel, 7. Dezember 2020