Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 „Wohnquartier Glockenbruchweg“ (Offenlegungsbeschluss)

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 ist ein integrierter Kita-Standort vorgesehen. Die Entwicklung soll die Belange der im direkten Umfeld der Neubauflächen weiterhin vorhandenen Gewerbenutzungen berücksichtigen. Der Bebauungsplan soll auch eine geordnete innere und äußere Erschließung gewährleisten und für den Grünzug am Brückenweg eine Weiterentwicklung als wohnnaher Freiraum ermöglichen.

2. Planverfahren
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13. Juli 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsbeirat und Bürger*innen wurden frühzeitig in Sitzungen am 2. Dez. 2020, 21. Jan. 2021 und 10. Juni 2021 am Planungsprozess beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) ist im Mai-Juni 2021 erfolgt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen sind in den Entwurfsstand eingeflossen. Mit den vorliegenden Unterlagen wird die öffentliche Auslegung des Plan-Entwurfes (gem. § 3(2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(2) BauGB) durchgeführt.

3. 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 Gewerbegrundstücke an.
Der Geltungsbereich umfasst neben den Entwicklungsflächen im Eigentum der GWH zwei verbleibende Gewerbestandorte auf dem Jordan-Areal sowie angrenzende öffentliche Flächen im Wirkungsbereich der Entwicklung. Einbezogen sind die privaten Flurstücke 40/3 bis 40/8 und 50/55 (Teilfläche) sowie 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.

4. Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) entwickelt. Er umfasst im wesentlichen Flächen, die im FNP als „gemischte Bauflächen“ dargestellt sind. Eine Teilfläche am Brückenweg ist als „Grünfläche“ und „Maßnahmenfläche“ ausgewiesen. Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Aufgrund der ausschließlich gewerblichen Vornutzung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, trotz der Wohnentwicklung im Geltungsbereich den gemischten Charakter des umgebenden Stadtquartiers beizubehalten und eine verträgliche Nachbarschaft für die dort zulässig ansässigen Gewerbebetriebe sicherzustellen. Der Grünzug am Brückenweg wird mit dem Bebauungsplan als entwicklungsfähiger öffentlicher Grün- und Freiraum gesichert. Aufgrund der im Grünzug am Brückenweg vorhandenen zwei Gruppen mit Beuys-Bäumen wurde der „Beirat 7000 Eichen“ in seiner Sitzung am 30.11.2021 frühzeitig zur Planung beteiligt.
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 Stadt wird begleitend zum Bebauungsplan mit dem Projektträger GWH einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, um die Kostenübernahme für die Ausarbeitung des Bebauungsplans, die Sicherung der Sozialwohnungsquote von 30 %, die Herstellung der Kita und Belange der Erschließung, Mobilität und Grün-Ausstattung zu vereinbaren.

5. Planung und städtebauliche Situation

Das in einem wettbewerblichen Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept umfasst ein neues Wohnquartier mit zwei- bis fünfgeschossige Bebauung in einer kompakten, aber offenen Baustruktur. Vorgesehen sind unterschiedliche Gebäude-Typen und z.T. Reihenhäusern vor mit etwa 270 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist eine Erschließung mit hochwertigen baulich gefassten öffentlichen Räumen als verkehrsberuhigte Straßen, Platzbereiche und separaten Fußwege. Ein hoher Grünanteil im öffentlichen Raum schafft eine hohe Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze und ist gleichzeitig ein wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung. Die Stellplätze im westlichen Teilbereich werden der Topografie folgend in Sockelgaragen untergebracht, so dass hier die Straßenräume weitgehend stellplatzfrei gestaltet werden können. Es ist ein Ziel des Konzeptes, mit einem auf den Bedarf beschränkten Stellplatznachweis und eine zum Aufenthalt einladende Gestaltung der Außenräume die Mobilität zu Fuß und mit dem Rad zu fördern. Die für die Freizeitnutzung des Stadtteils wichtige Wegeverbindung „Am Rennsteig“ wird als Rad/Fußweg gesichert. Eine in einen Wohnblock integrierte Kita mit 6 Gruppen und einem Familienzentrum und ein Kinderspielplatz stärken den Stadtteil. Punktuell werden im Bebauungsplan Standorte für gewerbliche und soziale Erdgeschoss-Nutzungen gesichert.

gez.
Mohr

Kassel, 4. April 2022