

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 8 „Vogelsang“
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und
Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

Anlass der Planung

Bei der zu beplanenden Fläche zwischen den Straßen Vogelsang, Pfarrstraße, Eichwaldstraße und der Joseph-von-Eichendorff-Schule handelt es sich um eine Brachfläche, die in einem Wohngebiet liegt, welches von zwei Seiten durch Wohnbebauung umschlossen wird. Derzeit wird die Fläche als unbefestigte Abstellfläche und zum Lagern bzw. Abstellen diverser Gegenstände und Materialien (Baumaterialien) sowie für Ablagerungen/illegaler Entsorgung (Bauschutt, Abfälle, Müll, Baumschnitt) genutzt.

Im Planbereich sollen vier Wohnhäuser errichtet werden - ein Doppelhaus und drei Mehrfamilienhäuser - die insgesamt etwa 20 Wohnungen Platz bieten und zum überwiegenden Teil barrierefrei gestaltet werden.

Im Rahmen der Stadtentwicklung in Kassel-Bettenhausen trägt die Aufwertung von Restflächen zur Förderung der positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Die geplante Fläche stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der einerseits sowohl durch Infrastruktur als auch durch vorhandene Verkehrswege gut erschlossen und andererseits dennoch ruhig und gut eingegrünt gelegen ist.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende Brachfläche aufzuwerten und in ein Gebiet mit Wohnnutzung umzuwandeln sowie die vorhandene Wohnbebauung des Quartiers zu verdichten und durch eine offene Blockrandbebauung zu fassen. Damit erfährt das Umfeld eine Aufwertung, und ältere, bereits ansässige Bewohner können durch das barrierefreie Angebot im Quartier gehalten werden. Ebenso wird die Fläche vor einer fortschreitenden Nutzung als wilde Mülldeponie und Ablagerungsfläche bewahrt. Die geplante Bepflanzung trägt zur Eingrünung und Aufwertung bei.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung zwischen Pfarrstraße und Vogelsang (Flurstücke 557/77 und 77/4)
- im Nordosten durch die Eichwaldstraße (Flurstück 134/3, Wendeschleife Joseph-von-Eichendorff-Schule)
- im Südosten durch das Schulgelände der Joseph-von-Eichendorff-Schule (Flurstück 24/7)
- im Südwesten durch die Wohnbebauung Vogelsang Nr. 7 – 11 (Flurstück 116/5).

Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Neubebauung der derzeit brach liegenden Fläche zwischen Eichwaldstraße, Vogelsang und Joseph-von-Eichendorff-Schule in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Aufgrund der Verbesserung des Wohnraumangebotes im bestehenden Siedlungsraum und der gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässiger

gen festgesetzten Grundfläche von ca. 3.800 m², die deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB liegt, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.03.2012 eingeladen und - soweit anwesend - über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt.

Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ wurde in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08. 2012 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08. 2012 wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurden 36 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen wurden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, den Städtebaulichen Vertrag (Anlage 1), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3 und Anlage 4), die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 5), die textlichen Festsetzungen (Anlage 6) und die unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 7) als Satzung zu beschließen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 9. Oktober 2012