

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümerin des ehemaligen Sportzentrums Campus, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, hat die Sportnutzung aufgegeben und 2013 bereits die stark sanierungsbedürftigen Sporthallen abreißen lassen. Das ca. 1,82 ha große Grundstück zwischen den Straßen ‚Triftweg‘, ‚Bei den vier Äckern‘, ‚Schmaler Weg‘ und ‚Dessenborn‘ liegt seitdem brach. Hier soll zeitnah eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohn- und Bauformen vom Mehrfamilien- bis zum Reihenhaus in einer mäßigen Dichte entstehen.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Kassel am 14.11.2016 den Bebauungsplan Nr. VI / 55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ als Satzung beschlossen. Er ist mit der Bekanntmachung am 16.12.2016 rechtskräftig geworden.

Planerischer Wunsch ist die Entstehung eines in gestalterischer Hinsicht homogenen Quartiers, welches sich von der durch Individualität geprägten Einfamilienhausbebauung der Baugebiete am nördlichen Siedlungsrand abhebt.

2. Gegenstand der Änderung

Mit der Weiterentwicklung der Gebäudekonzeptionen im Hinblick auf die anstehende Realisierung ist basierend auf dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf eine deutlich veränderte Konzeption für die Tiefgaragen entstanden. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Stellplatzlösung sah – ausgehend von der Verteilung der unterschiedlichen Gebäudetypen mit einer höheren Dichte in der westlichen Hälfte (Mehrparteienhäuser) als in der östlichen Hälfte (Reihenhäuser) – die Errichtung von 1-2 Tiefgaragen für die Gebäude am Schmalen Weg mit entsprechend definiertem Zufahrtsbereich vor.

Die veränderte Konzeption sieht nun –angelehnt an die Idee zur Ausbildung einer Quartiersmitte an dem kleinen Platz – eine Konzentration von Mehrparteienhäusern im zentralen Bereich des Plangebiets vor. In der Folge ist beabsichtigt, nun hier Tiefgaragenkapazitäten zu schaffen und auf die Tiefgaragen am Schmalen Weg zu verzichten.

Mit der mittigen Anordnung ist die Absicht verbunden, die Ein-/ Ausfahrtbereiche zu verteilen: eine Zufahrt am Schmalen Weg und eine Zufahrt am Triftweg.

Wesentliches Ziel ist somit die planungsrechtliche Absicherung einer im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts veränderten Lösung für die geplanten Tiefgaragen im Quartier. Im Zusammenhang mit dieser Änderung erfolgt bei insgesamt gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung auch eine Anpassung der Grundflächen und Geschossflächen bei zwei Baufenstern.

Im Rahmen der Änderung soll weiterhin auch eine Anpassung der Regelungen zum Ausbau der geplanten Mittelachse (Fußgänger- und Radfahrerbereich) entsprechend dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf erfolgen. Die ursprünglich auch für Müllabfuhr und Feuerwehrein-satzfahrzeuge ausgelegten umfassenden Ausbaustandards sollen nun auf der Basis der konkreten städtebaulichen/hochbaulichen Konzeption etwas reduziert werden.

3. Verfahren

Die Planänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben der zeichnerischen Änderung (Festlegung der Flächen für Tiefgaragen), ist auch eine Änderung der entsprechenden textlichen Festsetzungen erforderlich.

Alle anderen Festsetzungen – insbesondere die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen – und das für das Plangebiet insgesamt festgesetzte Maß der baulichen Nutzung behalten damit unverändert ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet damit keine eigenständige planungsrechtliche Rechtsgrundlage, sondern ist als nichtselbständige Änderung nur im Zusammenhang mit der derzeit rechtskräftigen Urschrift des Bebauungsplanes für die Beurteilung von Bauvorhaben heranzuziehen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll wie auch das Verfahren zur Urschriftfassung beschleunigt entsprechend § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens durchgeführt werden.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt.

Der Ortsbeirat 'Wolfsanger-Hasenhecke' hat die Vorlage zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss am 27.09.2018 behandelt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2018 durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 17.12.2018 bis 25.01.2019.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigefügt. Im Ergebnis hat sich hieraus über redaktionelle Veränderungen hinaus kein Bedarf für eine Überarbeitung der rechtswirksamen Bestandteile des Bebauungsplanes ergeben.

4. Kosten

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG., hat erklärt, auch die Kosten, die mit der Änderung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Im Hinblick auf die Umsetzung wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit Wirkung für den gesamten Geltungsbe-
reich geschlossen, der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch
einen entsprechenden Nachtrag ergänzt wird.

gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 2. April 2019