

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/55 „Wohnbebauung Campus Wolfsanger“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass der Planung

Die Eigentümerin des privaten Sportzentrums Campus, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, hat die Sportnutzung aufgegeben und 2013 bereits die stark sanierungs- bedürftigen Sporthallen abreißen lassen. Das ca. 1,82 ha große brachgefallene Grundstück zwischen den Straßen „Triftweg“, „Bei den vier Äckern“, Schmalter Weg und Desensborn soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Eine Wohnbebauung wird im Kernbereich der neuen Siedlungslage Wolfsanger als städtebaulich sinnvoll erachtet. In Abstimmung mit der Stadt Kassel sind unterschiedliche Wohn- und Bauformen vom Mehrfamilien- bis zum Reihenhaus in einer mäßigen Dichte, und im Vergleich zur baulichen Umgebung nur geringfügig erhöht, geplant.

Insgesamt sollen rund 70 – 75 Wohneinheiten entstehen.

3. Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist es erforderlich, den seit 1982 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. VI/ 39A für das Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke, Teilbereich A mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Freizeit und Sport“ aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB für die Wohnnutzung aufzustellen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschleunigt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 19.200 qm umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13 a BauGB nicht erreichen wird.

Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die grundsätzliche Richtung für die geplante Flächenentwicklung eingeleitet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte nach entsprechender Bekanntmachung in der HNA Nr. 230 vom 03. 10.2014 (zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss) durch Aushang der Planunterlagen im Planungsamt vom 13.-24.10.2014.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung, im Übrigen auch die der Anregungen aus den Fachämtern, wurden bei der Erarbeitung der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Erneute Änderung nach Vorlage im Ortsbeirat im April und Präsentation im Juli 2015

Auf dieser Grundlage sollte ab April 2015 der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss herbeigeführt werden. Wegen der zu dieser Fassung geäußerten Kritik des Ortsbeirats Wolfsanger-Hasenhecke, die sich vornehmlich gegen die Aufgabe des Standorts als Sportfläche und gegen eine zu hohe Dichte im Zentrum des Neubaugebiets richtete, wurde die Planung noch einmal überarbeitet und seitens der Verwaltung wurde ein alternativer Standort für eine künftige potenzielle Turnhalle im Bereich Höheweg nachgewiesen.

Zur Verringerung der Dichte wurde die Gebäudehöhe in der Quartiersmitte auf zwei Vollgeschosse begrenzt und an dieser Stelle auf den Bau einer Tiefgarage sowie am Schmalen Weg auf ein Mehrfamilienhaus (vier anstelle fünf Gebäude) verzichtet.

Für den so entsprechend geänderten Entwurf wurde dann – auch mit Zustimmung des Ortsbeirates – der Offenlegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 01. Februar 2016 herbeigeführt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Offenlage zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 15.02. bis einschl. 18.03.2016 stattgefunden. Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 10.02.2016 erfolgt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind nicht eingegangen.

Die während der Offenlagefrist eingegangenen Stellungnahmen der Fachämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich in erster Linie auf die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen. Am Schmalen Weg war ein Leitungsrecht vom Gehweg in den Stellplatzstreifen zu verschieben.

Erneute Beteiligung

Aufgrund dieser Veränderungen wurde im Zeitraum vom 30.05.2016 bis zum 15.06.2016 eine erneute – dann beschränkte – Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden wieder nicht abgegeben

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist mit ergänzenden Informationen zu den vorgesehenen Baumpflanzungen als Anlage 2 beigefügt.

4. Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, trägt die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co. KG.

5. Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Eigentümerin abgeschlossen wurde.

Darin wurden sowohl das gewählte Verfahren wie auch das abgestimmte städtebauliche Bau- und Erschließungskonzept und die Kostenübernahme vereinbart.

Die Grundstückseigentümerin hat die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück auf eigene Kosten durchzuführen.

gez.
Mohr

Kassel, 21. September 2016