

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **E r l ä u t e r u n g**

#### **Erste Planungsphase - „Leuschnerstraße Süd“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VIII/70 „Leuschnerstraße Süd“ aufzustellen mit dem Ziel, Wohnbauland auf den Grundstücken der ehemaligen Westtangente zu schaffen. Der ca. 5 ha große Geltungsbereich sollte die südlich der Leuschnerstraße gelegenen Flächen zwischen Brüder-Grimm-Straße, Leimbornstraße und Bahndamm umfassen.

Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung vom 11. - 22.10.2004 und Offenlage vom 12.06. - 14.07.2006 hat die Stadt Ende 2006 das Planverfahren unterbrochen, um die Frage der Bahnlärmbelastung vertiefend zu prüfen.

#### **Zweite Planungsphase - „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“**

Ergebnis der erneuten Lärmprüfung war die Entscheidung, auf eine neue Bebauung unmittelbar entlang der Bahn zu verzichten, da hier auch mit Lärmschutzmaßnahmen die rechtlichen Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse für Neubauten nicht erfüllt werden können.

Das Verfahren wurde in der Folge mit einem deutlich reduzierten Geltungsbereich für einen Baulückenbereich an der Brüder-Grimm-Straße mit 1,1 ha Fläche fortgesetzt. Der Plantitel wurde mit „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ an den verkleinerten Geltungsbereich angepasst.

#### **Städtebauliches Konzept**

Im verbliebenen Geltungsbereich kann eine rückwärtige Gruppe von sieben Einfamilienhaus-Grundstücken durch eine Stichstraße erschlossen werden. Entlang des Rad/Fußweges an der Bahn wird ein 10 m breiter öffentlicher Grünzug geschaffen, dazwischen liegt ein Streifen privater Grün- und Gartenlandflächen.

#### **Lärm**

Auch die jetzt noch geplanten neuen Grundstücke sind - trotz des größeren Abstands zur Bahn - erheblich dem Bahnlärm ausgesetzt. Belastend ist hier vorrangig der nächtliche Bahnbetrieb. Um trotzdem gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten, sind die Bauwilligen durch den Bebauungsplan zu passive Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden verpflichtet. Im übrigen liegt es in der Entscheidungsfreiheit der Bauwilligen, für welche Standortqualitäten und -mängel sie sich bei der Auswahl eines Baugrundstückes entscheiden wollen. Im Bebauungsplan und in der Begründung werden die Lärmbelange ausführlich dargestellt.

### **Bodenordnung und Erschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind - und bleiben - im Eigentum von drei privaten Eigentümern. Eine Bodenordnung gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Nach intensiven Verhandlungen der Stadt mit den Eigentümern im Hinblick auf eine privatrechtliche Einigung oder eine öffentliche Erschließung erfolgt die Gebietsentwicklung nun auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages, den die Stadt inzwischen mit einem Eigentümer auf dessen Wunsch abgeschlossen hat.

Der Eigentümer wird die Erschließungsanlage privat herstellen und dauerhaft betreiben, ferner überträgt er der Stadt kostenfrei die in seinem Besitz befindlichen Flächen des geplanten öffentlichen Grünzugs. Es ist vertraglich gesichert, dass alle neuen Grundstücke die private Erschließung nutzen können, die zusätzlich für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich ist.

### **Korrekturen und Anregungen**

Mit dem Satzungsbeschluss erfolgt eine geringfügige Korrektur der Festsetzungen. Durch ein Gehrecht soll eine Trampelpfad-Verbindung zwischen der privaten Stichstraße und dem Fuß/Radweg entlang der Bahn gewährleistet werden. Der irrtümlich im Festsetzungstext enthaltene Radverkehr ist hier weder vorgesehen noch erforderlich und wird gestrichen. Zusätzlich wird die unnötige Überlagerung des Planzeichens „Gehrecht“ auf der ohnehin öffentlich zugänglichen öffentlichen Grünfläche entfernt.

Im übrigen werden die eingegangenen Anregungen und Bedenken gemäß Anlage behandelt.

gez.

Spangenberg

Kassel, 09.12.2008