

**Planfeststellung ersetzender Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/3
„Jägerkaserne II + III, Bosestraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung zur Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Oktober 2013 soll in dem Gebiet zwischen Park Schönfeld, Bosestraße und der ehemaligen Kaserne Jäger I ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die bestehenden Nutzungen sichert und weitere Wohnnutzungen auf derzeit gewerblich genutzten Flächen und die öffentliche Erschließung ermöglicht. Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Wehlheiden, Flur 9 umfasst folgende Flurstücke:

Areal Jägerkaserne II : Flurstücke 38/45 und 38/46

Areal Jägerkaserne III: Flurstücke 38/59, 38/60, 38/62, 38/63, 38,69, 38/75, 38/77, 38/78, 38/79 und 38/80

sowie Teilflächen der Flurstücke des öffentlichen Verkehrsraumes:

- Flur 9: Teilflächen Flurstücke 36/2 (Bosestraße) und 38/51 (Ludwig-Mond-Straße)
- Flur 7: Flurstück 106/4 (Bosestraße), Teilfläche von 106/10 (Ludwig-Mond-Straße)
- Flur 51: Flurstücke 110/14 und 110/13 (Ludwig-Mond-Straße), Teilfläche von Flurstück 114/5 (Bosestraße)

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. In einem Städtebaulichen Vertrag vom 21.März 2014 hat sich der Eigentümer verpflichtet sämtliche Planungen und Maßnahmen durchzuführen und die Kosten dafür zu tragen, die zur Erreichung des Planungsrechts erforderlich sind. Darüber hinaus hat er sich dazu verpflichtet zu gegebener Zeit weitere Verträge mit der Stadt abzuschließen die zur Durchführung der Maßnahme erforderlich sind (z. B. Straßenausbau). Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, der durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Kassel in 2014 durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Ordnung bei der Entwicklung der Wohnsiedlung, in stadträumlich integrierter Lage. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus den Bereich der Kreuzung Bosestraße/Ludwig-Mond-Straße. Um den steigenden verkehrlichen Anforderungen aus der Siedlungserweiterung zu genügen, wird die Kreuzung auf Basis einer Verkehrsuntersuchung aus 2014 und der folgenden Abstimmungen und Beteiligungen umgebaut. Der Bebauungsplan tritt somit ersetzend für ein Planfeststellungsverfahren zum Umbau der Kreuzung ein.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets der Bebauungsplan gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss, mit dem Ziel der Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet, wurde am 7. Oktober 2013 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, die Voraussetzungen dafür wurden geprüft. Der Bebauungsplan begründet keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit der Durchführung des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs und der Veröffentlichung des Ergebnisses im Oktober 2014 fand eine Information der Öffentlichkeit über die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung statt (Ortsbeirat v. 30.9.2014), demgemäß wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen.

Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12. Dezember 2016 gefasst.

Parallel zur Offenlage, die in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis 24. Februar 2017 stattfand, wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2017 aufgefordert.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Aufgrund der Beteiligung der Ämter und Behörden erfolgten noch geringfügige Änderungen im Bebauungsplan. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen handelte.

So wurde auf Hinweis des Zweckverbandes Raum Kassel eine Präzisierung der Festsetzung zum Einzelhandel vorgenommen, indem nun Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m² zulässig sein soll. Es wurde klargestellt, dass die im Bebauungsplan dargestellten Maßketten in öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen sind. Eine Präzisierung bezüglich des Anteils erlaubter baulicher Anlagen in Grünflächen (20%) wurde eingefügt, wie auch die Präzisierung, dass der Wurzelraum für Baumpflanzungen ein Volumen von mind. 12 m³ haben muss, für Bepflanzungen geeignete Sorten der Pflanzenliste und zur Reduzierung der Aufheizung helle Farben für die Oberflächengestaltung zu wählen sind. Die Pflanzenliste wurde um geeignete Sorten zur Fassadenbegrünung ergänzt. Eine Ergänzung zur Freiflächengestaltung betrifft die Vegetationsflächen, die gärtnerisch anzulegen sein sollen, die nicht mit Kies oder Schotter abgedeckt werden dürfen und bei welchen die Leitungsführungen zu beachten sind. Einfriedungen sollen für die Durchlässigkeit von Kleintieren einen Abstand über dem Erdboden erhalten.

Unter „Hinweise“ wurde, ergänzend zu dem vorhandenen Planeintrag, auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 27.10.1995 verwiesen, wonach die Bereiche Tankstelle und Abschmierrampe ggf. durch Altlasten kontaminiert sind. Für Neupflanzungen wurde ergänzend auf die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ hingewiesen. Unter Pkt. Entwässerung wurde der Hinweis auf regenrückhaltende Wirkung von Retentions-Gründächern aufgenommen. Zudem wurde ein Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet zugunsten der „Thermalquelle Wilhelmshöhe 3“ aufgenommen und die Hinweise der Feuerwehr zum Brandschutz, die bei der Ausführungsplanung relevant werden, unter Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Anregungen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Global Konzept GmbH, ImmoVation AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, vertreten durch Herrn Lars Bergmann abgeschlossen. Das Verfahren, das Bauvorhaben, die zeitliche Umsetzung und die Kostenübernahme sind darin vereinbart.

Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf den beschriebenen Grundstücken, sowie den Umbau der Kreuzung und der im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Investor wird sich ebenso dazu verpflichten, Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch eintragen lassen, damit die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebiets auch künftig gewährleistet bleibt.

Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes trägt die Global Konzept GmbH, ImmoVation AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, vertreten durch Herrn Lars Bergmann. Die Kosten für die Ertüchtigung der Verkehrsanlagen im öffentlichen Raum sind durch das Bauprojekt verursacht und werden von o. g. Eigentümer getragen.

gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 24. April 2017