

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/11 „Wolfhager Straße / Blüthlinde“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass und -ziel

Aufgrund des Interesses eines Investors an Flächen nördlich der Wolfhager Straße als Gewerbe- Bürostandort zu entwickeln, beabsichtigt die Stadt Kassel die planungsrechtliche Steuerung in diesem Bereich. Da bei einer Entwicklung der Flächen an der Wolfhager Straße auch die Entwicklung des rückwärtigen Bereichs sowie weitere (untergenutzte) Flächen und vorhandene Potentiale in der Umgebung im Hinblick auf Entwicklungsoptionen in diesem Bereich zu berücksichtigen sind, soll für das gesamte Gebiet zwischen der Wolfhager Straße im Süden, der Maybachstraße im Norden und den im Westen befindlichen Bahnanlagen ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt an der Stadtteilgrenze Rothenditmold/Harleshausen in der Gemarkung Rothenditmold und umfasst den Bereich der mittlerweile nur noch teilweise durch Kleingärten genutzten Fläche ‚Bei der Blüthlinde‘ sowie die umliegenden Flurstücke in der näheren Umgebung. Bei den vorhandenen Gärten handelt es sich um privat genutzte Grünflächen, welche nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 70.000 m².

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten Bereich. Das Planungsgebiet wird in unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert. Als Planungsabsicht für den nördlichen Teil ist die perspektivische Entwicklung eines Wohnstandortes unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Lärmimmissionen, u. a. durch räumliche Pufferzonen vorgesehen. Um den südlichen Teilbereich entlang der Wolfhager Straße (ca. ¼ der Gesamtfläche des Geltungsbereichs) zu einem Büro- und Gewerbestandort entwickeln zu können, muss der bestehende „einfache Bebauungsplan“ der Stadt Kassel Nr. V 10-5 ‚Illegale Kleinbauten‘, (rechtskräftig seit dem 09.04.2003), der an dieser Stelle ‚Private Grünfläche – Freizeitgärten‘ vorsieht, durch neues Planungsrecht ersetzt und ein qualifizierter Bebauungsplan, insbesondere unter der Beachtung städtebaulicher Aspekte, der Sicherstellung einer geordneten verkehrlichen Anbindung und der Berücksichtigung landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Aspekte aufgestellt werden.

2. Heutige Situation

Im Plangebiet liegt heute eine vielfältige Nutzungsstruktur vor. Westlich wird das Gebiet durch die Freizeitgärten der Deutschen Bahn geprägt, im südlichen Bereich befinden sich inzwischen, d. h. nach entsprechender Kündigung der Verträge, aus der vormals freizeitgärtnerischen Nutzung gefallene Flächen. Im Blockinnenbereich liegen weiterhin überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen, die im Eigentum der Stadt Kassel liegen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird entlang der Wolfhager Straße durch einen Parkplatz sowie die kirchlich genutzten Flächen im Umfeld der Kirche Rothenditmold geprägt. An der Maybachstraße befinden sich sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Grundstücke.

3. Planungsrecht und Planverfahren

Für einen Teil der Plangebietsfläche bilden bislang die Festsetzungen des ‚einfachen Bebauungsplans‘ der Stadt Kassel Nr. V 10-5 ‚Illegale Kleinbauten‘, (rechtskräftig seit dem 09.04.2003), der an dieser Stelle ‚Private Grünfläche – Freizeitgärten‘ vorsieht, die planungsrechtliche Grundlage. Dieser Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, die damaligen Gärten zu sichern und deren Nutzung durch bauleitplanerische Festsetzungen zu regeln. Mittlerweile hat sich die tatsächliche Situation geändert und die gärtnerische Nutzung auf den Flächen nördlich der Wolfhager Straße wurde aufgegeben. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes für diese Flächen ist nun die Entwicklung eines Büro- und Gewerbestandortes durch einen Investor vorgesehen, welcher die betreffenden Flächen zu erwerben beabsichtigt. Zu diesem Zweck muss der bestehende „einfache Bebauungsplan“ für die betroffenen Teilflächen durch neues Planungsrecht ersetzt und ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/11 „Wolfhager Straße / Blüthlinde“ soll einerseits der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen nördlich der Wolfhager Straße und andererseits der Aktivierung möglicher planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen) dienen. Durch den Aufstellungsbeschluss sollen somit die Handlungsoptionen für die Stadt im Rahmen des Geltungsbereiches perspektivisch möglichst flexibel und offen gehalten werden.

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen. Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sind durchzuführen.

Im regulären Bebauungsplanverfahren werden die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich.

4. Kosten

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aktivierung der Sicherungsinstrumente sowie zur Entwicklung einzelner Bereiche im Rahmen des Geltungsbereichs vorgesehen. Daher fallen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kosten für das Bebauungsplanverfahren an.

Sämtliche Kosten, welche für die bereits investorentseitig in der Vorbereitung befindliche Entwicklung des Standorts für Gewerbe- und Büronutzung in dem Teilbereich nördlich der Wolfhager Straße anfallen, neben den Planungskosten sind dies die Kosten für erforderliche Gutachten (insbesondere Lärmschutz und Artenschutz), werden durch einen privaten Investor getragen. Zur Übernahme der Kosten durch den privaten Investor wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein ergänzender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Gesehen und einverstanden:
Kassel,

gez.	-----	-----	-----
	Büsscher	Köstermenke	Christof Nolda
Mohr	(- 631 -)	(- 6312 -)	Stadtbaurat

Kassel, 6. April 2018