



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND-Kassel, Wilhelmsstr. 2, 34117 Kassel

An den Magistrat der Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Rathaus
Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

BUND-Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Kassel
Kreisgeschäftsstelle
Wilhelmsstr. 2
34117 Kassel

Tel. 0561-18158
info@bund-kassel.de
www.bund-kassel.de
Kassel, den 14.03.2016

Betrifft: Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Kassel VI/55
„Wohnbebauung Campus Wolfsanger“

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o. g. BPlan-Entwurf werden folgende Anregungen vorgebracht.

1. Der BUND rügt, dass er vom Vorentwurf des BPlans nicht unterrichtet wurde. Damit wurde sein Anhörungsrecht im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Belange verletzt. Da hier Fragen des Baumschutzes eine wichtige Rolle spielen, war seine Beteiligung auch veranlasst und durfte nicht unterbleiben.
2. Die Amtliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs in der HNA vom 6. Februar 2016 ist fehlerhaft.

Bei der textlichen Beschreibung des Geltungsbereichs heißt es bei „Triftweg“ und bei „Schmaler Weg“ jeweils in Klammern „außerhalb des Geltungsbereichs“. Das ist falsch. Der Planentwurf VI/55 schließt Teilflächen beider Straßen mit ein.

3. Damit wird die Anstoßfunktion verletzt. Es wird der Eindruck erweckt, beide Straßenflächen würden auch nicht teilweise mit überplant und damit blieben die benachbarten Bebauungspläne VI/48 und VI/46 unberührt. Das ist aber nicht der Fall.
4. Die Anstoßfunktion ist auch deshalb verletzt, weil die Amtliche Bekanntmachung nichts darüber mitteilt, dass bei den BPlänen VI/48 und VI/46 Änderungen vorgesehen sind.

Bei VI/48 soll am Schmalen Weg südlich eine pflichtig anzupflanzende, wenn auch seit Jahren nicht angepflanzte Baumreihe mit 9 Bäumen entfallen. Zudem soll das Flurstück 41/8 aus diesem BPlan ausscheiden.

Bei VI/46 soll eine ebenfalls festgesetzte Pflanzbindung für eine Baumreihe südlich am Triftweg mit 12 Bäumen wegen erfolgter Kanalverlegung zukünftig weiterhin unbeachtet bleiben. Dafür soll in VI/55 nördlich am Triftweg „vorgesehenen Anpflanzungen (10 Bäume) eine vergleichbare Wirkung (Ersatz) zugesprochen werden“ (S. 62 der Planbegründung).

5. Verletzt ist die Vorschrift des § 1 Abs. 8 BauGB. Danach gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Für die Änderung der BPläne VI/48 und VI/46 ist kein ordnungsgemäßes Plan- und Auslegungsverfahren in Gang gesetzt worden. Beteiligungsrechte des BUND und anderer daran sind nicht gewahrt worden.

Der Planentwurf VI/55 meint, man könne die beiden Nachbar-BPläne VI/48 und VI/46 einfach durch „Überschreiben“ ändern und sich damit formell gültige Planänderungsverfahren kurzerhand ersparen. Das ist hier nicht richtig. § 1 Abs. 8 BauGB verlangt, dass die Änderung eines bestehenden BPlans in einem ordnungsgemäßen Verfahren wie bei der Aufstellung eines neuen BPlans vorzunehmen ist. Hier ist aber nicht amtlich bekannt gemacht worden, dass auch die BPläne VI/48 und VI/46 geändert werden sollen.

6. Das gewählte Verfahren für einen BPlan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist fehlerhaft gewählt und steht hier nicht zur Verfügung. Mit der Einbeziehung und Änderung der BPläne VI/48 und VI/46 ist ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang hergestellt worden, weshalb die Grundflächen dieser beiden BPläne bei dem Planentwurf VI/55 hinzuzurechnen sind. Damit wird das maßgebliche Maß von insgesamt weniger als 20 000 qm deutlich überschritten.
7. Außerhalb des Planverfahrens der Innenentwicklung fehlt es an allen erforderlichen Planungsschritten und –maßnahmen, die für ein normales BPlanverfahren nach den §§ 1 a ff. BauGB erforderlich sind. Nur beispielhaft sei hier der notwendige Umweltbericht genannt.
8. Ohne die Vergünstigungen des § 13 a BauGB kann hier auch nicht der der geplanten Wohnbebauung entgegenstehende FPlan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.
9. Die fortgeltende bauleitplanerisch festgesetzte Pflanzbindung für eine Baumreihe mit 9 Bäumen südlich des Schmalen Weges in VI/48 kann auch nicht durch einen Grundstückstauschvertrag oder einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Investor aufgehoben werden. Ein solcher Vertrag verstößt gegen das satzungsmäßig, also gesetzlich geregelte Pflanz- und Erhaltungsgebot für diese Baumreihe. Der Vertrag ist nichtig nach § 134 BGB in Verbindung mit den §§ 54 Satz 1, 59 Abs. 1 HVwVerfG.
10. Die Begründung zum Planentwurf ist ungenügend. Entgegen § 8 Abs. 8 BauGB fehlt der Umweltbericht.

Die Begründung ist auch sonst zu beanstanden. Sie ist nicht stimmig. Die Begründungselemente passen nicht zusammen. Streckenweise wird des Längeren davon ausgegangen, es gebe noch einen zu bewertenden Baumbestand. Es wird gleichzeitig mitgeteilt, dass dieser nahezu völlig beseitigt worden ist.

11. Grob fehlerhaft ist die in der Planbegründung mitgeteilte Auffassung, der Investor sei aufgrund der Genehmigung nach der Baumschutzsatzung vom 29. Juni 2015 zur Baumfällung berechtigt gewesen. Nach Nr. 3 der Nebenbestimmungen beinhaltet diese Genehmigung nicht die nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen. Die bauplanerisch festgesetzte Pflanz- und

Erhaltungspflicht für zahlreiche Bäume im Bereich des noch gültigen BPlans VI/39 A war durch keine weitere Genehmigung oder vorlaufende BPlanänderung überwunden worden.

- Hierzu wird in vollem Wortlaut auf die als Anlage beigefügte OWi-Anzeige des BUND wegen Baumfällung im BPlangebiet VI/39 A vom 25. 11. 2015 Bezug genommen und sie als Inhalt dieses Schreibens einbezogen. Es sieht so aus, als ob die Entwurfsverfasser sie nicht gelesen haben. Jedenfalls ist sie nicht beachtet und bis heute vom Magistrat nicht beschieden worden, was dringend erbeten wird.

Sollte Befangenheit vorliegen, weil der Betreiber zur illegalen Baumfällung zur Unzeit städtischerseits ermuntert oder veranlasst worden ist, ist die OWi-Anzeige unverzüglich an die Kommunalaufsicht weiterzureichen.

- Die baumschutzrechtliche Genehmigung vom 29. Juni 2016, auf die sich hier die Planentwurfsbegründung stützt, droht, hinsichtlich der Ersatzpflanzungen erst einmal ins Leere zu gehen. Nach dem beigefügten Hinweis Nr. 2 sind die Ersatzpflanzungen bis zum 30.04.2016 auszuführen. Der Investor hat die Baumfällung gerade zur Baufeldfrei- räumung vorgezogen. Er macht keinerlei Anstalten, als Altlast die Bodenplatte des Altgebäudes zu beseitigen. Nach objektiver Erwartung wird er da nicht bis 30. April 2016 die ihm auferlegten Ersatzpflanzungen vorziehen.
- Den baumrechtlichen Festsetzungen des Planentwurfs liegen fehlerhafte Überlegungen und Berechnungen zugrunde. In der Plankarte sind 33 zu pflanzende Bäume verzeichnet. Dabei sollen die 10 Bäume nördlich am Triftweg als Ersatz für die entfallenen 12 Bäume aus dem Plangebiet VI/46 südlich am Triftweg gelten. Die 8 Bäume am Schmalen Weg sollen die im Plangebiet VI/48 festgesetzten 9 Bäume kompensieren. Damit können bei ohnehin 3 Bäumen zu wenig die in VI/55 vorgesehenen 18 Bäume nicht zugleich dem Investor als Ersatzpflanzung dienen. Es darf keine Doppelanrechnung derselben Bäume als Mitnahmeeffekt geben. Wo die aus der baumschutzrechtlichen Genehmigung als Ersatz zu pflanzenden 32 Bäume zusätzlich in vollem Umfang im Plangebiet VI/55 untergebracht werden können, wird nicht dargelegt und ist nicht ersichtlich.
- Es fehlt eine schlüssige, nachvollziehbare Baumbilanz. Dabei ist von Bedeutung, dass noch zusätzliche Baumpflichten aus der Stellplatzsatzung bestehen, am Spielplatz Bäume zu pflanzen sind sowie je nach Grundfläche auf den einzelnen Baugrundstücken, wobei teilweise Anrechnungen mit den auf der Plankarte eingezeichneten Bäumen zulässig sein sollen. Es ist unklar, wie man mit alledem zurechtkommt, zumal „der Schwerpunkt von neuer Bepflanzung in Teilbereichen des Plangebietes eher bei Hecken und Sträuchern liegen soll“ (S. 46 der Planbegründung).
- Soweit dem bisherigen Gehölzbestand im Plangebiet VI/39 A des Sporting-Parks keine „besonders schützenswerten Strukturen“ (S. 73 der Planbegründung VI/55) nachgesagt werden, ist diese Aussage unangemessen. Immerhin unterlagen 34 Bäume der Baumschutzsatzung und waren damit besonders schützenswert. Im Übrigen hat es der Investor zu vertreten, dass der bisherige Baumbestand etwa an der Straße „Bei den vier Äckern“ um Jahre verspätet und erst nach bürgerschaftlicher Abmahnung erbracht worden ist, der Baumbestand insgesamt nicht gepflegt wurde, Schiefstellungen, Verwachsungen und Fehlstellungen nicht entgegengewirkt wurde und schließlich bei dem Gebäudeabriß Kronenbeschädigungen erfolgten. Dafür darf es jetzt keinen planerischen Rabatt geben.

17. Auch artenschutzrechtlich hätte es wertvollere Bestände gegeben, wenn die pflichtig anzupflanzenden Baumreihen in den BPlangebieten VI/48 und VI/46 rechtzeitig vorge-nommen worden wären. Für dieses jahrelange Unterlassen ist jetzt eine zusätzliche Kompensation geboten.
18. Der Planentwurf zeigt insgesamt eine lediglich an den Interessen des Grundstücks- eigentümers orientierte unmoderne, konventionelle städtebauliche Ausrichtung. Vergleicht man ihn etwa mit dem Planentwurf für den kanadischen Investor am ehemaligen Burgfeld-Krankenhaus, ist der ökologisch deutlich nachhaltiger. Dasselbe gilt für den Planentwurf für den Bereich Bossental westlich des Nordfriedhofs am Felsenkeller, der öffentliche Interessen etwa an einer großzügigen Freiraumerholung und grünordnerischen Aufwertung besser bedient. In beiden Fällen hat der BUND keinen Anlass zu näheren Anregungen gesehen.
19. Was dem Planentwurf VI/55 zusätzlich vorzuhalten ist, ist die vollständige und kompensationslose Aufgabe der bisher im BPlan VI/39 A festgesetzten Sondernutzung „Sport“, obwohl die benachbarte Grundschule wie die Wohnnachbarschaft in der Umgebung dringend eine nahe gelegene Sporthalle benötigt. Das gilt auch für die Bewohnerschaft des Baugebiets VI/55 selbst. Wohnen allein ist kein Programm.

Den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Interessen dient es viel mehr, für eine Teilfläche des Plangebiets VI/39 A an der bereits planerisch festgesetzten Sportfläche festzuhalten als für eine Sporthalle einen Standort am Höheweg ins Auge zu fassen (S. 6 der Planbegründung). Der Standort am Höheweg ist altlastenverdächtig, hängig und beengt, liegt im Abgasbereich an einem Verkehrsknoten mit der Einmündung von drei Straßenflächen, wird eines Tages naturschutzrechtlich einen deutlich längeren Bremsweg erzeugen und als isoliertes Vorhaben ohne sinnvolle Kombination besonders kostenträchtig und damit in seiner Realisierung gefährdet sein.

20. Dem Investor, dem auf dem letzten Südhang Kassels auf einem Premiumgrundstück eine hochpreisige Wohnbebauung ermöglicht werden soll, ist über die Planungskosten und eine Beteiligung an den Erschließungskosten hinaus, ein Infrastrukturbeitrag abzuverlangen. Das Planungsrecht bietet in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die rechtliche Grundlage, einen Investor an Kosten oder sonstigen Aufwendungen für von seinem Planvorhaben verursachte städtebauliche Maßnahmen angemessen zu beteiligen. Dazu gehört nach dem Gesetz auch die Bereitstellung eines Grundstücks, wie es hier etwa für eine Schulsporthalle benötigt wird. Angesichts der vielfältigen Vorteile für den Investor, auf die er keinen Anspruch hat, wäre es auch zumutbar und vertretbar, einen solchen Infrastrukturbeitrag zu leisten und zu fordern.

Insgesamt ist der vorliegende Planentwurf abzulehnen. Er sollte zurückgezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Bitsch
(Geschäftsführer)

Anlage: OWi-Anzeige vom 25.11.2015