

**Zu TOP 9. der Gemeindevertretersitzung am 24.07.2014**

---

**Bebauungsplan Nr. 18 "Rasentallee-Gehrenweg-Hellweg" Ortsteil Heckershausen,**

**2. Änderung:**

- 1. Ergänzungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 2. Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**
- 3. Beschluss zur Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB**

Sachverhalt:

**Zu 1.:** Die *Projektgesellschaft Gehrenstück* aus Ahnatal beabsichtigt, auf dem Grundstück des Weißen Kreuz e. V. (westlicher Teilbereich) vier barrierefreie Wohngebäude zu errichten. Zwischen dem Weißen Kreuz und der *Projektgesellschaft Gehrenstück* ist das Konzept des generationsübergreifenden Wohnquartiers in enger Verknüpfung mit den bestehenden sozialen Strukturen entstanden. Die zur Realisierung des Projektes erforderlichen Flächen werden durch die *Projektgesellschaft Gehrenstück* vom Weißen Kreuz e. V. erworben.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt am Westrand von Heckershausen, zwischen der Hauptstraße (K31) und der Rasentallee (L3217) und umfasst die Flurstücke Nr. 15/1 (teilw.), 16/3, 17/17 (tlw.) und 57/3 (teilw.), Flur 19, Gemarkung Heckershausen. Der Bereich grenzt im Norden an die Straßenparzelle der Hauptstraße, im Westen an die Straßenparzelle der Rasentallee, im Osten an die Privatstraße Weißes-Kreuz-Straße und im Süden an die nördlichen Außenanlagen des Tageszentrums.

Da das Areal des Weißen Kreuzes e. V. seit Februar 1992 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 "Rasentallee-Gehrenweg-Hellweg" sowie durch dessen 1. Änderung im Februar 2007 als „Sondergebiet Schulungszentrum“ festgesetzt ist, wird als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Wohnbebauung die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 erforderlich.

Eine Flächennutzungsplanänderung für den Vorhabenbereich ist in Absprache mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) nicht notwendig.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des derzeit überwiegend als Wiese genutzten Bereiches am westlichen Ortsrand von Heckershausen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Errichtung von barrierefreien Wohngebäuden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Ahnatal durch Schaffung eines qualitativ hochwertigen Angebotes gerecht zu werden. Als Beitrag einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll hierbei ein zukünftig hochwertiges Wohnumfeld entstehen, welches sich in Volumen, Dichte und Aufteilung städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge von Heckershausen einpasst und zugleich durch Ausstattung und Angebot generationsübergreifend attraktive Wohnqualitäten sicherstellt.

In der Sitzung am 10.04.2014 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss gefasst, ein bauleitplanerisches Verfahren einzuleiten, mit dem Ziel, auf dem Gelände des Weißen Kreuzes ein aktives generationsübergreifendes Wohnquartier zu errichten. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 erforderlich, um mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung zu erwirken, sowie die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes zu schaffen.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie die Herstellung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze, unter Beibehaltung des vorhandenen dicht bewachsenen Lärmschutzwalles, zugelassen werden.

**Zu 2.:** Der Gesetzgeber sieht vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Diese im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

1. mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird;
2. sich das Plangebiet im innerörtlichen Bereich befindet;
3. die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung darstellt;
4. die Fläche, die bei Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weit unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> beträgt;
5. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet und
6. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht bestehen. Ein faunistisches Gutachten wurde durchgeführt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Vom Gesetzgeber ist vorgegeben, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung ortsüblich bekannt zu machen ist.

**Zu 3:** Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist vom Gesetzgeber vorgegeben, dass ortsüblich bekannt zu machen ist, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Sitzung am 10.07.2014 mit der Angelegenheit befasst und empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgende Beschlüsse:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal beschließt in Ergänzung zum Beschluss vom 10.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Flurstücke Nr. 15/1 (teilw.), 16/3, 17/17 (tlw.) und 57/3 (teilw.) der Flur 19 in der Gemarkung Heckershausen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit der Bezeichnung „Rasental-Gehrenweg-Hellweg“.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal beschließt für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die Durchführung des beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal beschließt die Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB.

Michael Aufenanger  
Bürgermeister