

Zu TOP 4. der Gemeindevertretersitzung am 10.04.2014

Bebauungsprojekt "Weißes Kreuz"

Sachverhalt:

Die Projektgesellschaft Gehrenstück, Weißes-Kreuz-Str. 3, 34292 Ahnatal, hat bei der Bauaufsicht des Landkreises Kassel eine Bauvoranfrage (BVA) zum Neubau von 4 Häusern mit ca. 30 Wohneinheiten auf dem Grundstück des Weißes Kreuzes im OT Heckershausen eingereicht (siehe beigefügte Anlage).

Das Projekt in etwas abgewandelter Form mit 6 Haustypen, aber gleichem Anlass und Ziel, war bereits im Frühjahr 2013 Beratungsgegenstand in den gemeindlichen Gremien (Gemeindevorstand, Ältestenrat) und wurde vom damaligen Vorhabenträger zurückgezogen.

Aufgrund der Komplexität und Tragweite der Angelegenheit wurde der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) um Stellungnahme bezüglich des Bauvorhabens gebeten.

Dieser ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es unzutreffend sei, dass das geplante Wohnen der planungsrechtlichen Zuordnung „Sondergebiet Schulungszentrum“ entspreche und somit der B-Plan eingehalten wird, der hier formuliert:

„Nutzungen, die nicht notwendigerweise kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, wie Dienstleistungen im medizinischen und Bürobereich, Touristik, jedoch keine zentrenrelevanten Dienstleister und kein Einzelhandel“.

Der ZRK hält sowohl eine Flächennutzungsplanänderung als auch eine Bebauungsplanänderung oder Neuaufstellung für den Bereich für erforderlich und weist darauf hin, dass eine Umwidmung von ca. 1,1 ha „Sondergebiet Schulungszentrum“ in Wohnbauflächen letztlich auch bedeutet, dass diese das Wohnraumkontingent im Siedlungsrahmenkonzept (SRK) entsprechend verringern (nachrichtlich: Das SRK ist ein kommunaler Entwicklungsplan, der die Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet umreißt).

Die Verringerung ist zu vernachlässigen, da noch genügend Entwicklungspotentiale (ca. 9 ha) zur Verfügung stehen und es vor dem Hintergrund des demografischen Wandels fraglich erscheint, dass diese in absehbarer Zukunft in vollem Umfang ausgenutzt werden könnten.

Als Ergebnis eines Gesprächs bei der Bauaufsicht des Landkreises Kassel mit allen Beteiligten ist festzuhalten, dass eine positive Bescheidung der BVA schon aus formalen Gründen nicht erteilt werden kann und eine Flächennutzungsplanänderung sowie eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

Die BVA wurde daraufhin inzwischen zurückgenommen, so dass nunmehr darüber zu entscheiden ist, ob ein bauleitplanerisches Verfahren eingeleitet wird, deren Verfahrenskosten der Vorhabenträger zu übernehmen hätte.

Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Sitzung am 27.03.2014 mit der Angelegenheit befasst und empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt ein bauleitplanerisches Verfahren mit dem Ziel einzuleiten, auf dem Gelände des Weißes-Kreuz e.V. im OT Heckershausen (Flur 19, Flurstücke 15/1, 16/3, 17, 17/17) ein aktives, generationenübergreifendes Wohnquartier zu errichten, in dem Wohnen bis in das hohe Alter möglich sein soll.

Die Planungs- und Erschließungskosten als auch die Verfahrenskosten trägt der Vorhabenträger.

Ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist mit dem Zweckverband Raum Kassel abzustimmen.

Michael Aufenanger
Bürgermeister