

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planung

Das Blaukreuz-Zentrum Kassel, Landgraf-Karl-Straße 22 und 45, wurde seit 2004 als Suchtklinik mit bis zu 60 Versorgungsplätzen betrieben. Ende 2017 wurde der Standort aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit aufgegeben. Die Immobilien gingen in den Besitz der Diakonie Wohnstätten gGmbH über. Die Baunataler Diakonie Kassel e.V. (bdks) ist über eine gemeinnützige Tochtergesellschaft Teilbesitzer der ehemaligen Klinik und beabsichtigt nun für den Standort ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Der bdks betreut und versorgt Menschen mit Beeinträchtigungen in unterschiedlichen Schweregraden. Mit diesem Unternehmenshintergrund sollen zukünftig sowohl frei vermietete Wohnungen als auch kleinere Wohnungen und Appartements für ambulant betreutes Wohnen sowie eine Wohnung für stationär betreute Menschen in einer Wohngruppe im Bestand errichtet werden. Darüber hinaus werden Räume für eine Arztpraxis entstehen. Es werden weder Gebäude abgerissen, noch eine weitere Überbauung des Grundstückes stattfinden. Lediglich Ergänzungen an den vorhandenen rückwärtigen Anbauten durch Balkone und Terrassen sind geplant.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die 1. Änderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, um die festgesetzte Art der Nutzung (Sondergebiet Klinik) aufzuheben und durch qualifizierte Festsetzungen die Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Plangebiet

Das ca. 2975 m² große Plangebiet befindet sich in Bad Wilhelmshöhe und umfasst in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 30/7, 30/8, 143/31 und 144/31 der Flur 26 in der Gemarkung Wahlershausen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen Stadtquartiers mit offener Villen- und Mietshausbebauung und ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenviertel Wahlershausen“. Die Bestandsbauten Landgraf-Karl-Straße 22 und Kunoldstraße 47 sind Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

Planungsrecht und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 22. Dezember 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ mit der Ausweisung als „Sondergebiet Klinik“. Um ein neues Nutzungskonzept für den Standort umsetzen zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechtes in der Art der Nutzung als Wohnbaufläche erforderlich. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes soll damit auch das Planungsrecht des Eckgrundstückes Kunoldstraße 47 an die Realnutzung angepasst werden.

Es ist daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ gem. § 30 BauGB vorgesehen. Die Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Juni 2018 bereits ausführlich über das Projekt informiert wurde und hierüber in der örtlichen Presse berichtet wurde, wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Information nach § 3 Abs. 1 abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wird gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

U a. zur Übernahme der Planungskosten wird gem. § 11 Abs. 1 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger erarbeitet.

gez.
Mohr

Kassel, 8. August 2018