

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44**1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“
(Offenlegungsbeschluss)****Begründung der Vorlage****1. Anlass und Geltungsbereich**

Das Land Hessen will auf dem Betriebsgelände der Landesfeuerweherschule im Stadtteil Braselsberg bauliche Erweiterungen vornehmen, um der stark gestiegenen Nachfrage nach einer Ausweitung des Betriebes gerecht zu werden. Die Schule ist die zentrale Ausbildungseinrichtung des Landes zur Sicherung der Einsatzfähigkeit der in den hessischen Städten und Gemeinden ansässigen Feuerwehren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Schulstandort langfristig gesichert und damit auch am Standort Kassel dauerhaft erhalten werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,4 ha und umfasst eine Teilfläche des Betriebsgeländes der Landesfeuerweherschule im Eigentum des Landes Hessen sowie den nördlichen angrenzenden Abschnitt der öffentlichen Zufahrtsstraße an der Heinrich-Schütz-Allee im Eigentum der Stadt.

2. Planungsrecht und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. Juni 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Mit den vorliegenden Unterlagen soll die öffentliche Auslegung des Plan-Entwurfes mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet werden (gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).

Der geplante neue Bebauungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. III/44 „Bebauungsplan für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee“ aus dem Jahr 1977. Die Aufstellung der 1. Änderung ist erforderlich, weil die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche zwar bereits als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt ist, bisher aber als „Übungsfläche“ dargestellt wird und nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt. Mit der geplanten Entwicklung werden zudem die festgesetzten Grenzen für das bauliche Volumen auf dem Grundstück überschritten.

Im Ortsbeirat Brasselsberg ist das Projekt am 30. März 2023 zur Einleitung des Verfahrens ausführlich durch den Direktor der Landesfeuerwehrschule gemeinsam mit dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) und der Stadt vorgestellt worden. Der Ortsbeirat begrüßt die Entwicklung und „sieht das Bauvorhaben sehr positiv“ (Sitzungsprotokoll).

Von Mai bis Juni 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/44 umfasst Betriebsflächen der Feuerweherschule. Sie wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB zum Zweck der Nachverdichtung aufgestellt. Die Schutzbelange des im Süden und Osten direkt an den Geltungsbereich angrenzenden ökologisch hochrangigen FFH-Gebietes „Dönche“ sind frühzeitig geprüft worden. Die für das Schutzgebiet fachlich zuständige Obere Naturschutzbehörde beim RP Kassel hat dazu in der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt: „... Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (... werden) nicht berührt. (...) Durch die Erweiterung der Landesfeuerwehrschule am bestehenden Standort werden Synergieeffekte genutzt und großflächige Neuerschließungen bzw. -versiegelungen an einem anderen Standort vermieden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen! Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- und Naturschutzgebietes kann durch die Erweiterungsplanung zudem ausgeschlossen werden.“

3. Städtebauliche Situation

Der vorgesehene Entwicklungsstandort ist ein bereits für die Belange der Feuerweherschule umgestalteter, mehrfach terrasierter Teilbereich des Betriebsgeländes der Schule, der bisher als Rasensportfeld und Stellplatzfläche genutzt wurde. Der LBIH plant auf dem Gelände den Bau dreigeschossiger Gebäude in Holzbauweise. Vorgesehen sind ein Lehrsaalgebäude sowie zwei Unterkunftsgebäude. Der Notwendigkeit einer kompakten flächensparenden Bauentwicklung auf dem begrenzten Grundstück folgend wird für die erforderlichen Stellplätze der Bau einer dreigeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Mit einer neuen Grundstückszufahrt am östlichen Rand des Grundstücks soll die Tiefgarage auf kurzem Weg direkt an die nördlich angrenzende Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Der Gestaltbeirat hat das Projekt am 4. Juli 2023 beraten und sowohl städtebaulich (räumliches Konzept und Freiraumqualitäten) wie architektonisch ablehnend beurteilt. Die Stadt hat nachfolgend die Belange in Abstimmung mit dem LBIH geprüft und will im Ergebnis dieser Kritik nicht folgen. Die Gebäude bilden mit ihren den Terrassen des Geländes folgenden Zeilen und ihren moderaten Gebäudehöhen ein für den Standort angemessenes und landschaftsräumlich verträgliches städtebauliches Bild. Die auf dem Gelände geplante Freiraumsituation mit wenigen kleineren Aufenthaltsbereichen wird von der Landesfeuerwehrschule als zukünftigem Nutzer begrüßt. Die geplante schlichte Architektursprache ist städtebaulich vertretbar, zumal der Standort keine wesentliche Außenwirkung im Stadtbild entfaltet. Zu berücksichtigen sind auch die hohe landweite Gemeinwohlbedeutung des Projektes und das Ziel eines sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln trotz des topografisch sehr anspruchsvollen Grundstücks. Die grundsätzlich für diesen Standort denkbare Möglichkeit zu einer architektonisch herausragenden Bauentwicklung spricht nicht gegen die Realisierung der vorliegenden Planung.

4. Planung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für die neue Bebauung zwei getrennte Baufelder vor, um das stadtklimatisch gewünschte Ziel einer kleinteiligen offenen und durchlüftungsfähigen

Baustruktur zu sichern. Das Grundstück kann zukünftig auf 64 % seiner Fläche baulich gestaltet werden (Gebäude zuzüglich Erschließung und Nebenanlagen), ein gutes Drittel des Grundstücks (36 %) wird als Grün- und Freiflächen gesichert.

In der geplanten Tiefgarage wird das Land sowohl die Stellplätze für die Neubauten wie den Ersatz für die heute vorhandenen Stellplätze bauen und insgesamt knapp 260 Stellplätze herstellen. Eine entsprechende Nachweispflicht wird im Bebauungsplan mit einem für den Standort bedarfsgerecht ermittelten Stellplatzschlüssel festgesetzt. Für Fahrräder ist aufgrund der Randlage im Stadtgebiet und des Nutzungsprofils der Schule nur ein sehr geringer Bedarf vorhanden und absehbar. Im Interesse einer Förderung des Radverkehrs wird dennoch eine Nachweispflicht für Fahrradabstellplätze (inkl. Lastenfahrräder) festgesetzt, die die Herstellung von knapp 40 Abstellplätzen sicherstellt und damit absehbar um mindestens 50 % über dem Bedarf liegen wird.

Zum Energie- und Wärmekonzept gilt das Hessische Energiegesetz (HEG): „Bei landeseigenen Neu- und Erweiterungsbauten soll Klimaneutralität erreicht werden“ (§ 9 (2) HEG). Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf im Neubau ist im HEG für Landesbauten zudem auf 40 % eines Referenzbaus reduziert. Auch die Installation von Photovoltaikanlagen ist festgeschrieben. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese Anforderung durch die Festsetzung konkretisiert, dass Solaranlagen auf mindestens 30 % der Dachflächen errichtet werden müssen. Da für das Plangebiet auch auf mittlere Sicht keine Möglichkeit für einen Anschluss an die Fernwärme besteht und der Standort gleichzeitig für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie nur eingeschränkt geeignet ist, ist ein ergänzender vollständiger Ausschluss fossiler Energieträger nicht möglich. Vorliegend wird daher eine Gasnutzung zugelassen.

Für ein im späteren Baugenehmigungsverfahren erforderliches Entwässerungskonzept steht der LBIH bereits mit Kasselwasser in Verbindung. Das Regenwasser soll ohne Anschluss an den Kanal auf dem Grundstück versickert und zwischengespeichert sowie in Teilen in die Dönche weitergeleitet werden.

Mit der geplanten Entwicklung gehen auf dem Grundstück knapp 5.000 m² bisher unversiegelte Bodenflächen und 63 Bäume verloren. Die Eingriffe können nur in begrenztem Umfang am Standort ausgeglichen werden, allerdings sind sowohl auf dem übrigen Betriebsgelände wie auch direkt angrenzend in der Dönche umfangreiche Grün- und Baumbestände vorhanden. Der Bebauungsplan setzt neben einer Sicherung von 27 Baumstandorten auch 15 neue Baumstandorte fest. Entlang der Grenzen zum benachbarten Landschaftsraum der Dönche werden Flächen zwischen 4 m und 18 m Breite als grüne Erhaltungsflächen festgesetzt. Zusätzlich erfolgt für eine bisher weitgehend versiegelte Fläche von knapp 400 m² eine Entsiegelungs- und Bepflanzungspflicht. Als wesentlicher Beitrag zum Ausgleich wird für die Neubauten eine extensive Dachbegrünung gefordert; zudem müssen Dächer zwingend als Flachdächer gebaut werden, um eine möglichst große Begrünungsfläche zu erhalten. Die Dachbegrünung stärkt die biologische Vielfalt im Plangebiet, nimmt Regenwasser auf und schützt vor Überwärmung. In der Bauphase wird der LBIH eine ökologische Baubegleitung hinzuziehen, um die Zielsetzungen des Artenschutzes, zum Gehölzschutz und zum Bodenschutz während der Baumaßnahme zu gewährleisten.

Insgesamt stellt das Bauvorhaben einen ökologischen Eingriff in das vorhandene Betriebsgrundstück der Landesfeuerweherschule dar, hat aber weder für den angrenzenden Landschaftsraum der Dönche noch für das umgebende Stadtgebiet wesentliche Auswirkungen. Der Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt für eine verstärkte Innenentwicklung und sichert ein landesweit bedeutsames Projekt der öffentlichen Daseinsfürsorge.

gez.
Büsscher

Kassel, 30. Oktober 2023