

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/12 „Untere Königsstraße 71“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Die Grundstücksgemeinschaft Eheleute Jochinger (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 18 Wohnungen im westlichen Bereich des Grundstückes ‚Untere Königsstraße 71‘ (Flurstück Nr. 30/4 der Flur 1) in Kassel-Mitte. Hierfür wird das aktuell vollständig überbaute Grundstück lediglich zum Teil überplant. Zusätzlich wird zur Sicherung und optischen Einbindung der Erschließung / Zufahrt von dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 30/3 eine Teilfläche überbaut. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Bereiches unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erhöhung des Wohnanteils, um dem städtebaulichen Leitbild der Nutzungsmischung auch im Innenstadtbereich gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 „Untere Königsstraße 71“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort herbeigeführt. Wesentlich hierbei ist insbesondere, dass die bisherige Festsetzung „Kerngebiet“ in „Urbanes Gebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

2. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, am nördlichen Rand der Kasseler Innenstadt, die mit ihrer Fußgängerzone und den zahlreichen (Fach-) Geschäften und Angeboten die urbane Mitte des Oberzentrums der Region beschreibt.

Auf dem Grundstück befindet sich mit Orientierung zur Unteren Königsstraße ein fünfgeschossiges Gebäude mit größeren Verkaufsflächen im Erdgeschossbereich (u.a. Drogeriemarkt). Im hinteren Grundstücksbereich – an der neu hergestellten Stichstraße (Verbindung zwischen Hedwigstraße und Kurt-Schumacher-Straße) – sind auf zwei Ebenen Kfz-Stellplätze untergebracht. Das Plangebiet ist dementsprechend vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt.

Direkt gegenüber befindet sich auf dem Areal des früheren Stadtbades Mitte ein fünfgeschossiger großvolumiger Gebäudekomplex, der im Erdgeschoss u.a. einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel aufgenommen hat und in den Obergeschossen Dienststellen des Regierungspräsidiums beherbergt. Das sonstige Umfeld des Plangebiets ist durch eine sehr heterogene Baustruktur, insbesondere durch die rückwärtigen Bebauungen der Unteren Königsstraße, gekennzeichnet.

Der Neubau soll an der Stichstraße auf dem vorhandenen Parkdeck entstehen.

Das Vordergebäude an der Unteren Königsstraße wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, weil hier keinerlei bauliche Veränderungen im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben vorgesehen sind. Eine neue planungsrechtliche Grundlage ist hier nicht erforderlich.

3. Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25. Oktober 1985 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für die Flächen des Bebauungsplans Nr. I/12 „Untere Königsstraße 71“, ebenso wie für die meisten umgebenden Bebauungen, ein „Kerngebiet“ fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ keine getroffen.

4. Gestaltbeirat

Die Planungen zum Neubau des mehrgeschossigen Wohngebäudes wurden am 28. September 2017 sowie am 12. Dezember 2017 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen erarbeitet. Der VEP dient gleichzeitig als Grundlage für die Ausführungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/12 "Untere Königsstraße 71" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung des Wohnungsanteils in der Innenstadt geschaffen werden. Weil es sich hier um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt:

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal am 21.11.2017 mit Entwurfsunterlagen zum Gebäude durch Information des Ortsbeirates 'Mitte'.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind nicht eingegangen.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Oktober 2017 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP vom 07.09.17, Vorhabenbeschreibung vom 29.08.17, Unterlagen zum Bauvorhaben vom 23.08.17) erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin am 05.10.2017 eingeladen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 21.02.2018) berücksichtigt. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigefügt.

6. Kosten

Die Vorhabenträgerin hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

7. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin - der Grundstücksgemeinschaft Eheleute Jochinger - ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens einschließlich der Regelungen zur Erschließung festgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 7. August 2018