

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung:

Anlass der Planung

Das mit Inbetriebnahme des Auebades brachgefallene Gelände des zwischenzeitlich schon abgerissenen Stadtbades sowie des benachbarten privaten Grundstücks der Diakonie hat der Investor Projektentwicklung Lutherplatz GmbH & Co KG / Frankfurt, vertreten durch die GHT Gesellschaft für Projektmanagement Hessen-Thüringen, erworben und soll einer neuen innerstädtisch adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Das bisher im FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellte Areal wird künftig in ein innerstädtisches „Kerngebiet“, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient, umgewandelt. Geplant sind vorwiegend Büroflächen in den Obergeschossen und Einzelhandelsflächen mit Gastronomie im Erdgeschoss.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Innenstadt ist ca. 0,63 ha groß und umfasst, außer dem Grundstück des ehemaligen Stadtbads Mitte, das Grundstück des ehemaligen Hauses der Begegnung vom Diakonischen Werk an der Kurt-Schumacher-Straße 2 sowie städtische Erschließungsflächen im rückwärtigen Bereich zur Königsstraße.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 für das Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. I/3 'Areal ehemaliges Stadtbad Mitte' gemäß § 30 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschlossen. Danach kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans werden im Zuge der Berichtigung angepasst.

Das ebenfalls beschlossene qualifizierte Gestaltungsverfahren für die Wiedernutzbarmachung dieses städtebaulich bedeutenden Bereichs wurde in Form einer fachlichen Begleitung des parallel erstellten Gebäudeentwurfs durch einen externen Projektbeirat, in dem auch das Baudezernat vertreten war, sichergestellt. Aufgrund der Eilbedürftigkeit bei der Schaffung von Planungsrecht für die geplante Nutzung – vorgesehen ist, an diesem Standort verschiedene RP-Dienststellen zusammenzulegen – war es nicht möglich, vorab ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Kaufverhandlungen waren auf Grundlage einer Gebäudestudie seitens des Investors soweit vorangeschritten, dass nur dieser Weg offen blieb, um das Projekt, mit seinen bereits festen Eckdaten, nicht scheitern zu lassen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange/öffentliche Auslegung

Auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs wurde im März 2014 mit Vertretern der KVG, von KASSELWASSER und den betroffenen städtischen Fachämtern eine frühzeitige Abstimmung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sowie die des zwischenzeitlich erstellten Verkehrs- und Lärmgutachtens sind in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB fand parallel in der Zeit vom 04.08.2014 bis 05.09.2014 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.07.2014 zur Stellungnahme aufgefordert.

Den Bürgern wurde während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es sind keine Anregungen von Privatpersonen eingegangen.

Aufgrund der Beteiligung der Ämter und Behörden erfolgten noch wenige Änderungen im Bebauungsplan. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen zur Klarstellung handelte. So wurde die Begründung in Pkt 6.7 *Integriertes Klimaschutzkonzept* ergänzt und in Punkt 6.6. *Verkehrstechnische Untersuchung*, letzter Absatz aktualisiert sowie der Hinweis auf die *Baumschutzsatzung* (4.3) und den *Bodenschutz* (4.5) in den Plan aufgenommen und die Festsetzung 3.2 *Werbeanlagen* gem. HBO konkretisiert.

Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, in dem sich der Investor zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, einschließlich notwendiger Fachgutachten verpflichtet. Der Magistrat hat diesen Vertrag am 16. Juni 2014 beschlossen.

Die darin vorläufig ausgeklammerten Erschließungs- und Freiraummaßnahmen gem. § 4 des Vertrages sind auf Grundlage einer noch weiter auszuarbeitenden Planung gesondert zu vereinbaren und durchzuführen.

Es wird nunmehr gebeten, der Behandlung der Anregungen zuzustimmen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

gez.
Mohr

Kassel, 24.10.2014