

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/16 „Rembrandtstraße, Frankfurter Straße“ (Aufstellungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Kassel verzeichnet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, der nur ein begrenztes Angebot an Baulandreserven gegenübersteht. Um den Bedarf an Wohnungen decken zu können, rücken im Rahmen der Innenentwicklung auch bislang eher untergenutzte Flächen in den Fokus der Stadtentwicklung. Ziel ist es, die Fläche des ehemaligen Versorgungsamtes und angrenzende Bereiche auf Grundlage eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes zu einem gemischt genutzten Gebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen, Einzelhandel und einem Bürgertreff zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern. Geplant ist eine integrierte städtebauliche, freiraumplanerische und sozialinfrastrukturelle Entwicklung, für das zentral in der Südstadt liegende Areal, anzustoßen.

#### **Bestand**

Auf der Fläche des Geltungsbereichs, das in dem Stadtteil Südstadt liegt, befinden sich zum einen das ehemalige Versorgungsamt und zum anderen Wohnungsbestände der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH. Das Gebäude des ehemaligen Versorgungsamtes, ein neun geschossiges Hochhaus, an das sich ein zwei geschossiger Flachbau anschließt, ist leerstehend und in einem baufälligen Zustand. Die ebenfalls zum Geltungsbereich gehörenden Wohnungsbestände sind drei geschossig und entsprechen hinsichtlich energetischer Standards und städtebaulicher Dichte nicht aktuellen Standards.

#### **Vorstellung und Zielsetzung des Projektes**

Das städtebauliche Konzept für das neue Quartier wurde in Abstimmung und unter Beteiligung mit der Stadt Kassel in einem wettbewerblichen Planungsverfahren erarbeitet.

Ziel ist die Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven Wohnquartier mit überwiegender Wohnnutzung und Nahversorgungseinrichtungen. Als soziale Infrastruktur soll ein Bürgertreff in Kombination mit einem Quartiersplatz geschaffen werden. Das neue Wohnquartier soll neben städtebaulicher Qualität auch öffentlich nutzbare Flächen und Wege zur Durchquerung enthalten, um eine Anbindung an das angrenzende Umfeld zu schaffen. Neben der Wohnbebauung werden Freiflächenbereiche für die neue Bewohnerschaft gestaltet. Für den ruhenden Verkehr wird eine Tiefgarage errichtet.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kassel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/11, 25/12, 25/21, 25/25, 25/27 sowie 25/28 der Flur 8 und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet wird im Osten von der Frankfurter Straße (Flurstück 32/82), im Westen von der Rembrandtstraße (Flurstück 25/26) und im Süden von der Heinrich-Heine-Straße (Flurstück 27/2) begrenzt. Nördlich des Gebietes schließt sich das Areal an den Kindergarten und die weitere Wohnbebauung an. Die Umgebung des Plangebietes ist von einer gründerzeitlichen Bebauung geprägt, die im Bereich der Frankfurter Straße gemischt genutzt werden und Richtung Westen und Osten überwiegend aus Wohnnutzen bestehen.

### **Planungsrecht und Planverfahren**

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“.

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ im Bereich des ehemaligen Versorgungsamtes dargestellt. Der Teil des Wettbewerbsgebiets, der mit Wohnbauten bebaut ist, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Das angrenzende Gebiet entlang der Frankfurter Straße ist als gemischte Baufläche kategorisiert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB, als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich um eine Innenentwicklung zur Wiedernutzung brachgefallener Flächen handelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berechtigung angepasst.

Die Stadt wird begleitend zum Bebauungsplanverfahren einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen, um die über den planungsrechtlichen Rahmen hinausgehenden Belange des Projektes zu vereinbaren. Dies umfasst im Wesentlichen die Kostenübernahme für die Ausarbeitung des Bebauungsplans durch die Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, die Sicherung der Sozialwohnungsquote von 30 Prozent und die Herstellung einer Anlage für soziale Zwecke (Bürgertreff).

gez.  
Mohr

Kassel, 16. Dezember 2021