

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/23 „Vogtsche Mühle/ Karlshospital“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Geltungsbereich

Das im Stadtteil Wesertor gelegene Plangebiet umfasst ca. 1,86 ha. Der Geltungsbereich wird im Süden durch das Karlshospital, im Osten durch die Fulda, im Norden durch die Schützenstraße und im Westen durch das Ende der Straßenverkehrsfläche der Weserstraße begrenzt. Somit umfasst der Geltungsbereich einen Teil der denkmalgeschützten Grünanlage Finkenherd sowie ergänzend zum denkmalgeschützten Karlshospital auch die denkmalgeschützte Vogtsche Mühle.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gem. Kassel	Flur 2	5/1
Gem. Kassel	Flur 2	5/4 tlw.
Gem. Kassel	Flur 2	5/6
Gem. Kassel	Flur 2	5/10
Gem. Kassel	Flur 2	5/15
Gem. Kassel	Flur 2	5/16
Gem. Kassel	Flur 2	5/17
Gem. Kassel	Flur 2	5/18
Gem. Kassel	Flur 2	7/3
Gem. Kassel	Flur 2	8/3
Gem. Kassel	Flur 2	9/15
Gem. Kassel	Flur 2	9/16
Gem. Kassel	Flur 2	9/17
Gem. Kassel	Flur 2	9/18
Gem. Kassel	Flur 2	9/19 tlw.
Gem. Kassel	Flur 2	11/1
Gem. Kassel	Flur 2	11/4
Gem. Kassel	Flur 2	128/9
Gem. Kassel	Flur 2	128/10 tlw.
Gem. Kassel	Flur 2	128/12 tlw.

Gem. Kassel	Flur 2	128/13
Gem. Kassel	Flur 2	129/1
Gem. Kassel	Flur 2	130/5 tlw.
Gem. Kassel	Flur 2	240/7
Gem. Kassel	Flur 2	242/6
Gem. Kassel	Flur 2	245/5
Gem. Kassel	Flur 2	246/129
Gem. Kassel	Flur 17	1/21 tlw.
Gem. Kassel	Flur 19	54/1 tlw.
Gem. Kassel	Flur 19	56/39 tlw.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Planung ist durch den immer höheren Flächenverbrauch, dem weiter ansteigenden Bedarf an einer baulichen Nachverdichtung für unterschiedlichste Nutzungen und der Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes und Aufenthaltsqualität gegeben.

Der Zweck der Planung ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung an zentraler Stelle im Stadtgefüge weiter voranzutreiben und dabei auf eine verträgliche Nutzungsdurchmischung zu achten.

Das Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung an einem integrierten Standort mit Entwicklungspotential. Auch ist hierbei die doppelte Innenentwicklung zu berücksichtigen, da die Fläche aktuell komplett versiegelt ist und durch eine Neubebauung eine klimatische Verbesserung durch die Herstellung einer Dach- und Fassadenbegrünung innerhalb des Gebiets entstehen könnte.

3. Planungsrecht und Planungshistorie

Der Bereich des Karlsruhospitals ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2016 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) als Kerngebiet mit dem Hinweis öffentliche Verwaltungen dargestellt. Der daran angrenzende Bereich bis einschließlich der bestehenden Autovermietung ist als Kerngebiet abgebildet. Die daran wiederum angrenzende Grünanlage Finkenherd ist im FNP als Grünfläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Jedoch wurde am 11.10.2004 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ gefasst. Ein Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanentwurfs. Der sich überdeckende Teilbereich beschränkt sich auf das Karlsruhospitals, die ehemalige Tankstelle sowie die der Tankstelle gegenüberliegende Straßenverkehrsfläche der Weserstraße. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde Baurecht nach § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ für das heutige Finanzamt sowie den Umbau und die Aufstockung des Karlsruhospitals erteilt. Das Bauleitplanverfahren wurde danach nicht weiterverfolgt.

Die Fläche befindet sich im planungsrechtlich definierten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel. Hiervon ausgenommen ist die Grünanlage Finkenherd.

4. Aktuelle Planung

Aktuell weist das Plangebiet eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Durch die von der Straßenraumkante abgerückten Gebäudekörper und die versetzte Anordnung dieser entsteht keine klare Raumkante. Geprägt werden die Vorzonen der Gebäude durch parkende Autos, wodurch die Gestaltung und Qualität der unbebauten Bereiche und des städtebaulichen Erscheinungsbildes nachteilig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der zentralen Lage und der stark befahrenen Weserstraße ist dieser Bereich jedoch ein präsender Ort im Kern der Stadt. Die zum Teil niedrigen Gebäudekörper und die gute verkehrstechnische Anbindung bieten Potential, diesen Standort mit einer höheren Ausnutzung als der bestehenden zu überplanen.

Um die Aufwertung und das Potential dieses Standortes darzustellen, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die bauliche Weiterentwicklung abbildet (siehe Anlage 1.1). Dieses Konzept weist durch die Anordnung neuer Gebäudekörper mit bis zu sechs Geschossen eine klare Straßenraumkante auf. Hierdurch wird das Plangebiet adäquat nachverdichtet und bietet mehr Raum für weitere Nutzungen an einem bereits erschlossenen und zentralen Standort.

Weiterhin wurde um den Standort und den Bedarf von unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten darzustellen, stadintern ein Entwurf einer Standortanalyse und ein Entwurf des darauf aufbauenden Nutzungskonzepts erarbeitet. Folgende Nutzungen sind für diesen Standort laut des Entwurfs des Nutzungskonzepts möglich: im Erdgeschoss könnten Ateliers, Ausstellungsräume, künstlerische Kursangebote sowie gastronomische Angebote, ein Fitnessstudio oder produzierendes und nicht störendes Gewerbe realisiert werden. In den Obergeschossen wären prinzipiell Co-Working Spaces bzw. Büroräume, Schulungs- und Tagungsräume, Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen oder weitere den Gesundheitssektor betreffende Einrichtungen möglich. Im rückwärtigen Bereich wären innenstadtnahe Wohnungen mit Blick auf die Fulda denkbar.

Dieses Nutzungskonzept stützt sich auf statistische Daten sowie auf den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) der hier möglichen Gebietskategorie. Es handelt sich hierbei um erste Annahmen, die jedoch erst noch durch ein zu erstellendes Lärmgutachten im weiteren Bebauungsplanverfahren vertiefend betrachtet werden müssen.

Weiterer Handlungsbedarf, der mit in die städtebauliche Neukonzeption eingeflossen ist, besteht in der verkehrstechnischen Ausstattung dieses Bereichs.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt verbessert die Rad- und Fußwege im Bereich der Kreuzung bei der Haltestelle Katzensprung. Ergänzend dazu, ist angedacht, den Fuß- und Radweg längs der Weserstraße in Richtung Innenstadt durch getrennte Rad- und Fußwegbereiche zu verbessern und somit die aktuell vorhandene Lücke zwischen den bereits vorhandenen Radwegen zu schließen. Hierfür ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts durch den Ankauf eines drei Meter breiten Streifens von einem/r privaten Eigentümer/in erforderlich.

Diese städtische Planung wird durch das Vorhaben eines privaten Investors auf der Fläche vor dem Karlsruhospital (Weserstraße 2B) ergänzt. Der private Vorhabenträger plant auf der aktuell genutzten Parkplatzfläche einen Neubau, welcher als Nutzung eine Unterkunft für Auszubil-

dende vorsieht. Hier soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (BPlan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“) aufgestellt werden.

Durch diese unterschiedlichen Faktoren werden das Potential dieser Fläche und der Handlungsbedarf deutlich.

5. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. I/23 „Vogtsche Mühle/Karls hospital“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und das Bebauungsplanverfahren beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können, müssen folgende Regelungen eingehalten werden:

- § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Die überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf insgesamt 20.000 qm nicht überschreiten. Die Berechnung der Grundfläche auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs hat ergeben, dass dieser Wert nicht überschritten wird. Wenn die Grundfläche des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ ebenfalls mitberücksichtigt wird, wird der vorgeschriebene Wert weiterhin nicht überschritten.
- § 13a Abs. 1 Nr. 2 Satz 4 BauGB: Das Bauvorhaben darf gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In der Anlage 1 des UVPG sind diese Vorhaben aufgelistet. Dieses Projekt fällt nicht unter eins dieser aufgelisteten Vorhaben, wodurch auch dieser Punkt eingehalten wird.
- § 13a Abs. 1 Nr. 2 Satz 5 BauGB: Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, sollte eine Beeinträchtigung eines Natura-2000 Gebiets durch die Planung vorhersehbar sein. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura-2000 Gebiet. Das Plangebiet grenzt auch an kein Natura-2000 Gebiet an, wodurch automatisch eine Beeinträchtigung ausgeschlossen wird.

Trotz des beschleunigten Verfahrens sind folgende umweltbezogenen Themenbereiche während des Bauleitplanverfahrens zu erarbeiten und zu berücksichtigen:

- eine integrierte Erarbeitung der Umweltbelange und der grünordnerischen Belange,
- eine Darstellung, Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und die Einbeziehung der Aussagen der übergeordneten Planwerke und vorhandenen Konzepte der Stadt Kassel,
- ein schallschutztechnisches Gutachten aufgrund der stark befahrenen Weserstraße und der aktuell bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte,
- und ein Bodengutachten bzgl. möglicher Altlasten.

Die Erstellung des Bebauungsplans mit den erforderlichen umweltbezogenen Erhebungen und Gutachten wird an ein externes Planungsbüro vergeben. Das Bebauungsplanverfahren selbst wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

6. Kosten

Die Stadt Kassel übernimmt die Kosten die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehen.

gez.
Mohr

Kassel, 24. August 2021

Anlage 1.1