

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/20 „Georg-Stock-Platz“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass

Das Plangebiet mit dem Georg-Stock-Platz und seinem nord-westlichen Umfeld (Drusel Bach, Bolz- und Spielplatz Buddengasse) befindet sich im Stadtteil Wehlheiden inmitten des alten Ortskerns, der 2019 in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren aufgenommen wurde. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs (Anlage 2).

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch den unteren Kirchweg, im Norden durch den Bolz- und Spielplatz Buddengasse und durch den Verlauf des Drusel Baches, im Osten durch die Schönfelder Straße und im Süden durch die Kohlenstraße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha und umfasst die Flurstücke (Gemarkung Wehlheiden, Flur 4 Flurstücke: 1012/29, 102/2, 102/4, 107/3; 111/2, 112/3, 113/21, 35/5, 88, 93/17, 93/19, 94/2, 98/1, 981/29, 982/81, 983/28, 984/34, 985/34, 986/81, 987/29, 99/2, 99/4 und teilweise der Flurstücke 113/20, 44/14, 80/4, 89/6. In privatem Besitz befinden sich die Flurstücke 83/1 und 511/83. Weitere Flurstücke liegen im Bereich der Flur 6 mit den Flurstücken 10/29, 19/4, 45/10, 45/9 und davon teilweise die Flurstücke 45/15, 45/17 und 93/11).

Die Stadt Kassel beabsichtigt die Entwicklung und Umgestaltung des Georg-Stock-Platzes, der bis auf wenige temporäre Nutzungen (Wehlheider Kirmes) seit über 70 Jahren brach liegt. In den Jahren 2021/2022 wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Georg-Stock-Platzes durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war die Um- und Neugestaltung des Georg-Stock-Platzes als multifunktionale Platzfläche in Verbindung mit einer Bebauung, deren Nutzungen sich aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen und den neuen Jugendräumen Wehlheiden zusammensetzen soll. Im Norden an den Platz angrenzend liegt die ungenutzte Fläche und das Gebäude, inkl. ehem. Kneipe mit Biergarten, der Schönfelder Straße 18, die die Chance bietet, den Georg-Stock-Platz mit der Drusel und dem Bolz- und Spielplatz zu verbinden. Dies ist eine Maßnahme, die mittelfristig im Rahmen des Förderprogramms umgesetzt werden soll und neben der Sichtbarmachung der Drusel auch die Entwicklung zu einem attraktiven Aufenthaltsort für den alten Ortskern berücksichtigen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Siegerentwurf des Bürozusammenschlusses Foundation 5+ Landschaftsarchitekten und Ebene 4 Architektur + Städtebau beide aus Kassel zusammen mit der Maßnahme „Grüne Oase Drusel“ umgesetzt werden und für den

Bolz- und Spielplatz planungsrecht geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Stand Februar 2023) stellt das Plangebiet im Bereich des Platzes als gemischte Bauflächen, im nördlichen Umfeld als Wohnbauflächen, im Bereich der Drusel und dem Bolz – und Spielplatz als Grünfläche dar. Östlich, südlich und westlich grenzen an den Platz die öffentlichen Verkehrsflächen der Schönfelder Straße, der Kohlenstraße und der Kirchweg an. Westlich des Plangebiets schließen gemischte und Wohnbauflächen an, nördlich Grünflächen und östlich gemischte Bauflächen.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“, eine Teilfläche (Flurstück 35/5, Flur 4 Gemarkung Wehlheiden) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. An das Plangebiet grenzen keine rechtsgültigen Bebauungspläne an.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, daher ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung entsprechend der dargestellten Art der baulichen Nutzung anzupassen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet ist die planungsrechtliche Sicherung zur Um- und Neugestaltung des Georg-Stock-Platzes, dem Grundstück Schönfelder Straße 18 mit der Umsetzung der Maßnahme „Grüne Oase Drusel“ und der planungsrechtlichen Sicherung des Bolz- und Spielplatzes in der Buddengasse.

Ziel ist die Um- und Neugestaltung des Georg-Stock-Platzes zu einer multifunktionalen Platzfläche mit einer Teilbebauung für Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie und den neuen Jugendräumen für Wehlheiden. Der Bereich hat Potenzial für ein urbanes Zentrum, das wichtige soziale und ökonomische Funktionen wieder an einem öffentlichen Platz bündelt. Zentrale Bedingung ist, dass der öffentliche Raum nicht dem Autoverkehr untergeordnet wird, sondern Raum-, Flächen- und Nutzungsangebote macht, damit ein städtisches Leben entstehen kann.

Planverfahren

Mit der Um- und Neugestaltung des Georg-Stock-Platzes soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Die geplante wohnbauliche Entwicklung hat die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsbestands zum Ziel, wobei die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche aufgrund der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weniger als 20.000 qm betragen wird; der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens zu untersuchen. Darüber hinaus ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Lärmgutachten zu erstellen.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das von der Stadt Kassel beauftragte Büro Ebene 4, welche entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung Bebauungsplans übernimmt.

gez.
Büsscher

Kassel, 26. September 2023