

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/ 44 „Wilhelmsstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)

Begründung der Vorlage

Aufhebungsanlass

Anlass für das Aufhebungsverfahren ist ein konkretes Bauvorhaben: Die Eigentümer des Grundstückes 'Wilhelmsstraße 21' beabsichtigen, das bisher nur zweigeschossige Gebäude an der Wilhelmsstraße abzubauen und durch einen vier- bis fünfgeschossigen Neubau zu ersetzen.

Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Das Konzept stellt eine Erweiterung des an der Neuen Fahrt realisierten Gebäudes ‚Wilhelmsstraße 19‘ dar und ist als ein wichtiger Stadtreparatur-Baustein zu bewerten. Dies gilt für den mit der Aufstockung verbundenen Lückenschluss in der Wilhelmsstraße und ebenso auch für die deutliche Aufwertung an der vermeintlichen Rückseite, die sich zum Kaufhof (Anlieferungsbereich) orientiert. Vorgesehen ist eine ca. 380 m² große Geschäftsfläche (Nettonutzfläche) in der ganzen Blocktiefe der Erdgeschosszone mit einem zusätzlichen Eingang auf der Kaufhof-Seite. Im 1. Obergeschoss sind Büroflächen geplant (ca. 410 m² netto), in den darüber liegenden Ebenen sollen Wohnungen (ca. 770 m² Wohnfläche/ 12 Wohneinheiten zwischen 35 m² bis 87 m²) in zwei voneinander getrennten aufsteigenden Baukörpern an der Wilhelmsstraße und auf der Kaufhof-Seite für ein gemischtes Angebot mit unterschiedlichen Qualitäten sorgen. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage für 18 Stellplätze entstehen - Zufahrt von der Kaufhofseite mittels eines flächensparenden Kfz-Aufzuges.

Der Gebäudeentwurf für das Wohn- und Geschäftshaus entspricht damit zwar im Prinzip der städtebaulichen Intention des am 11.06.1987 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. I/44 'Wilhelmsstraße'. Der planungsrechtliche Ist-Zustand ließe die Genehmigung des Bauvorhabens aber nicht zu. Der Umfang der erforderlichen Befreiungen (Anzahl Vollgeschosse auf der Kaufhofseite und im Blockinnenbereich, Geschossflächenzahl) würde - so dass das Ergebnis einer Prüfung durch die am Verfahren beteiligten städtischen Fachämter - auch eine Genehmigung nach § 31 BauGB nicht ausreichend rechtssicher erscheinen lassen.

Umgekehrt ist festzustellen, dass die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches ansonsten als annähernd abgeschlossen einzustufen ist. Das in den 1980er Jahren geschaffene Planungsrecht diene in erster Linie der Festlegung eines städtebaulichen Rahmens für den zu diesem Zeitpunkt nur rudimentär bebauten Innenstadtbereich. Heute stellt sich ein grundsätzlich anderes Bild dar. Neben dem dieses Verfahren auslösenden Projekt verbleibt nur das

hieran unmittelbar angrenzende Baugrundstück auf der Kaufhof-Seite als Entwicklungsfläche bestehen.

Der seit 11.06.1987 rechtskräftige Bebauungsplan hat damit seine steuernde Funktion verloren, die auf die lückenhafte Nachkriegsbebauung ausgerichtet war - er ist funktionslos geworden.

Geltungsbereich und Plangebiet

Der ca. 4.500 m² große Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt im Stadtteil ‚Mitte‘ zwischen der Oberen Königsstraße im Südosten, der Wilhelmsstraße im Südwesten und der Straße ‚Neue Fahrt‘ im Nordwesten.

Im Nordosten wird die Fläche durch die Kaufhof-Liegenschaft begrenzt, die sich von der Oberen Königsstraße bis zur Straße ‚Neue Fahrt‘ erstreckt.

Im Geltungsbereich liegen die - ausschließlich privaten - Grundstücke Wilhelmsstraße 19 bis 25 und die Grundstücke Obere Königsstraße 23 bis 27. Der Geltungsbereich umfasst die zuvor genannten Straßen jeweils bis zur Straßenmitte.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine mehrgeschossige - die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nehmende - Bebauung aus (hoher Versiegelungsgrad). Die straßenbegleitende Randbebauung ist an der Ecke Obere Königsstraße/Wilhelmsstraße fünfgeschossig, ansonsten bis max. viergeschossig. Lediglich die Gebäude auf dem Grundstück ‚Wilhelmsstraße 21‘ sowie das hieran auf der Kaufhof-Seite anschließende Gebäude nutzen diese Höhe bisher nicht aus.

Die Erdgeschosszone wird fast durchgängig als Ladenzone (mit einem gemischten Einzelhandelsangebot) genutzt, in der Wilhelmsstraße ist derzeit auch die Touristeninformation untergebracht.

Planungsziel

Mit der Aufhebung soll der durch die reale bauliche Entwicklung verloren gegangenen Steuerungswirkung Rechnung getragen und eine an aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen ausgerichtete Entwicklung zugelassen werden.

Mit der Rechtswirksamkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Situation verändert. Weil der die Innenstadt in weiten Teilen abdeckende Bebauungsplan Nr. I ‚Mitte‘ (zum Ausschluss von Spielhallen, rechtskräftig seit 25.10.1985) die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/44 nicht umfasst, sondern aufgrund des zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden konkreten Rechts ausspart, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung für das Plangebiet dann zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.

Die in § 34 BauGB genannten Kriterien für die Einfügung in die nähere Umgebung sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Eine städtebaulich-planungsrechtliche Beurteilung sowohl des aktuell geplanten Bauvorhabens als auch anderer Vorhaben ist auf der Basis des sog. ‚Einfüge-Grundsatzes‘ nach § 34 BauGB nicht nur möglich, sondern unter Berücksichtigung einer dynamischen Entwicklung in der Innenstadt deutlich praxisorientierter. Hier geht es eindeutig nicht um die grundsätzliche Aufgabe des zu einem früheren Zeitpunkt definierten Leitbildes, sondern eher um eine Fortschreibung im Sinne einer Anpassung an die aktuelle städtebauliche Zielsetzung.

Das bedeutet, dass nach der Aufhebung des Bebauungsplanes die Maßstäblichkeit der umliegenden Gebäude für die planungsrechtliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit heran-

zuzuziehen ist - auch für das Grundstück ‚Wilhelmsstraße 21‘. Dies ermöglicht insbesondere auf der dem Kaufhof-Anlieferungsbereich zugewandten Seite eine aus städtebaulicher Sicht angemessene Höhenentwicklung. Perspektivisch kann damit eine Aufwertung dieser Rückansicht und damit auch dieser den Straßenraum der ‚Neuen Fahrt‘ erweiternden Fläche eingeleitet werden.

Es ist vorgesehen, die Einhaltung der qualitätssichernden Festsetzungsinhalte, die auch bei heutiger Bewertung bestehen bleiben sollten, aber mit der Aufhebung verloren gehen würden, entweder durch eine vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) mit der Bauherrschaft des Projektes 'Wilhelmstraße 21' zu gewährleisten oder durch entsprechende Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Dies gilt in erster Linie für die festgesetzte Flachdachbegrünung im Blockinnenbereich, der im Überwärmungsgebiet ‚Innenstadt‘ im Hinblick auf die Lufthygiene eine besondere Bedeutung zukommt und die positive Effekte im Hinblick auf die Drosselung des Niederschlagswasserabflusses erzielt. In Bezug auf das konkrete Vorhaben wird so die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Dachbegrünung angestrebt.

Darüber hinaus sind keine Auswirkungen in Bezug auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erkennbar.

Verfahren

Weil die Zielsetzung der Aufhebung des Bebauungsplanes auf eine Nachverdichtung ausgerichtet ist und so auch als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist, soll das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes - auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB und § 13a Abs. 4 BauGB - nach § 13a (Bebauungspläne zur Innenentwicklung) mit Anwendung der Vorgaben für das Vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden. Auch die anderen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Grundfläche, keine UVP-Pflicht und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter) sind gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.07.2017 die Aufstellung und den Entwurf zur Aufhebungssatzung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Während der Auslegungsfrist vom 03.07.2017 bis 11.08.2017 wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in der endgültigen Planfassung berücksichtigt.

Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte hat sich hierdurch nicht ergeben. Im Begründungstext wurden einige Textbausteine ergänzt, im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Begründung wurden darüber hinaus Korrekturen vorgenommen.

gez.

Mohr

Kassel, 11.12.2017