

Beschluss

21. Juni 2023

1 von 4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/22 "Weserstraße 2B"
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Frau Lattrich führt in das Thema ein und begrüßt Herrn Büsscher und Frau Engelhardt-Fröhlich vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Herrn Kopeinigg von der Weserstraße Kassel Objekt GmbH, Kassel als Investor und Vorstand new.space AG, Herrn Schultze von Schultzearchitekten Kassel und Herrn Link von der Arbeitsgruppe Kassel für den Bebauungsplan.

Herr Büsscher leitet kurz in das Thema ein.

Herr Kopeinigg als Investor erläutert, dass hier ein Objekt mit Unterkünften für Auszubildende geschaffen werden solle.

Es sei ein energieeffizientes Gebäude mit PV geplant. Die Lage direkt an der Straße sei nicht optimal, man gehe daher von aus, dass die Aufenthaltsdauer der Mieter trotz hohem Schallschutz nur zwischen zwei und drei Jahren dauern werde.

Herr Link erläutert die Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zeigt eine Visualisierung des Vorhabens. Das geplante fünfstöckige Gebäude mit zwei zusätzlichen Staffelgeschossen nehme eine sehr zentrale Lage neben dem Finanzamt und vor dem Karlishospital ein. Eine Tiefgarage sei eingeplant. Es seien 163 Zimmer und verschiedene Gemeinschaftsräume vorgesehen.

Er beschreibt die Örtlichkeit, die bislang nur als Parkplatz genutzt werde. Er geht auf das bestehende Baurecht, den Denkmalschutz und die Historie ein.

Herr Schultze als Architekt erklärt alle Details zum Gebäude.

Herr Holstein trägt die vorab zusammengetragenen Bedenken der Grünen und Linken Mitglieder des Ortsbeirates vor.

Ein Fraktionspapier der Freien Wähler aus 2021 wird als Anlage 1 zu Top 1 dem Protokoll beigelegt.

Nach intensiver Diskussion und Beantwortung aller Nachfragen der Ortsbeiratsmitglieder bedankt sich Frau Lattrich für die Ausführungen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ hat der Ortsbeirat Wesertor im erheblichen Umfang Bedenken. Diese Bedenken beziehen sich im Einzelnen auf folgende Punkte:

Einbindung des geplanten Objektes in die vorhandene Bebauungssituation

- Nahezu vollständige Verdeckung des Baudenkmals „Karlishospital“ durch das geplante Objekt (Lage, Breite, Bauhöhe); der Hinweis auf die historische Situation ist unpassend, da eine ähnlich geschlossene und hohe Bebauung im Vorbereich des Karlishospitals nicht nachgewiesen werden kann. Bezogen auf

den im Ortsbeirat am 6.10.2021 behandelten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I/23 "Vogtsche Mühle/Karlshospital" hat der OBR Wesertor bereits auf die negative Auswirkung der vorgesehenen Höhe der geplanten Bebauung im weiteren Bereich der Weserstraße hingewiesen.

- Beim angepriesenen freizuhaltenden "Blickfenster" zwischen dem neuen Gebäude und dem Finanzamt wird der Blick über zwei unattraktive Parkhauseinfahrten zum Karlshospital gelenkt.
- Die Zugänglichkeit zum Flussbereich wird erheblich eingeschränkt; der Bereich des Stadtteils wird noch stärker vom Fluss abgekoppelt.
- 2007 war eine Wegeverbindung zwischen Pferdemarkt und Unterneustadt inkl. Fußgängerbrücke zwischen Karlshospital und Unterneustädter Mühle im Gespräch. Das jetzige Bauvorhaben erschwert diese Achsenbildung.
- Der ehemalige Kasseler Baurat Uli Hellweg sprach bei einem Vortrag in der Kasseler Sparkasse laut HNA (25.5.2023) „von genutzten und vergebenen Chancen im Umgang mit der Fulda. Die heutige Unterneustadt mit dem historischen Grundriss als Vorbild gehöre zu den Positivbeispielen. Mit dem Finanzzentrum am Altmarkt habe das Land allerdings dafür gesorgt, dass eine ähnliche Entwicklung auf der anderen Seite des Flusses bis hin zum Karlshospital und der Vogtschen Mühle unmöglich wurde.“ Die vergebene Chance/Fehlplanung darf aus Sicht des Ortsbeirates nicht Grundlage für weitere Planungen zwischen Fluss und Weserstraße sein.
- Aufgrund der angestrebten Blockbebauung an der Grundstücksgrenze wird eine „Straßenschlucht“ (mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Mikroklima) geschaffen. Im Gegensatz dazu wurden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Weserstraße die Längsseiten der Gebäude in einem Winkel von 90° zur Straße angeordnet. Dort ergibt sich eine aufgelockerte Bebauung.

Parken

- Aus der Erfahrung (siehe Uni Space, Ostring 80) ist aufgrund der zu erwartenden hohen Stellplatzgebühren mit einer Erhöhung des Parkdrucks in den umliegenden Wohnquartieren zu rechnen.

Wohn- und Sozialstruktur im Stadtteil Wesertor

- Aus der Sicht des OBR Wesertor ist es zur Stärkung der Sozialstruktur im Stadtteil unerlässlich bezahlbaren Wohnraum für Familien und Menschen aller Altersgruppen zu schaffen. Im geplanten Objekt „Weserstraße 2“ werden im Gegensatz dazu erneut monopersonale Mikroapartments in den Wohnungsbestandteil des Stadtteiles eingebracht.
- Es ist davon auszugehen, dass diese Wohngelegenheiten von den Bewohnenden nur vorübergehend bewohnt werden (hohe Fluktuation IN vergleichbaren Objekten). Die Bewohnenden können so nicht in den Stadtteil integriert werden.
- Es ist nicht erkennbar, ob Wohngelegenheiten im Rahmen des „sozialen Wohnungsbaus“ in dem Objekt geschaffen werden. Wie oben dargestellt ist

nach Auffassung des OBR Wesertor die Erhöhung des Anteiles von bezahlbarem Wohnraum dringend erforderlich.

3 von 4

Weiteres

- Die Bezeichnung des Objektes als „Unterkunft für Auszubildende“ ist irreführend. Im Text wird mehrmals dargestellt, dass hauptsächlich als Wohnungsnehmer Studierende der Uni Kassel und im geringen Maße angehende Fachkräfte des Klinikums und temporär Personal der Uni und des Klinikums Kassel erwartet werden. Dies sind keine Auszubildenden im Sinne des Berufsbildungsgesetzes.
- Im Text der Begründung wird erläutert, dass im Karlshospital eine Gastronomie vorhanden sei. Dies trifft seit längerer Zeit nicht zu.
- Im Untergeschoss des Bauvorhabens sind offenbar lediglich Dienstleistungen und Infrastrukturen (S 41) zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Angebot der Unterkunft für Auszubildende stehen. Das hat keinen „Mehrwert“ für den Stadtteil, trägt nicht zur Belebung des Quartiers bei.
- Der Bestand auf der zu bebauenden Fläche wird als unbebaute Fläche (privater, asphaltierter Parkplatz mit 4 Nebenanlagen = Doppelgaragen) dargestellt (S. 17, Begründung). Dies entspricht nicht dem vorhandenen Bestand. Angeordnet sind auf der Fläche Container; mindestens 1 Container wird offensichtlich zur Wärmeversorgung des Karlshospitals genutzt. In den Unterlagen wird nicht ausgeführt, wo diese Versorgungsanlage zukünftig angeordnet wird.
- Die Schallbelastung in den Räumen des geplanten Gebäudes erscheint sehr hoch (bis 76 dB(A)). Es erscheint fraglich, ob dies durch bauliche Maßnahmen, welche sich im Alltag bewähren; gemindert werden können. Die Schallbelastung der Bestandsbebauung (auf der gegenüberliegenden Seite der Weserstraße) durch zusätzliche Reflexion des Verkehrslärms durch die neue Gebäudefassade scheint nicht berücksichtigt worden zu sein.
- Es ist zu erwarten, dass im Baugrund Baudenkmäler vorhanden sind. Aus der Sicht des Ortsbeirates Wesertor wäre es zwingend erforderlich; vor Aufstellung eines Bebauungsplanes den Baugrund zu erkunden und die grundsätzliche Machbarkeit der geplanten Bebauung inkl. einer Tiefgarage im Vorhinein zu klären. Es besteht die Gefahr, dass durch aufgefundene Baudenkmäler Bauverzögerungen bei offener Baugrube entstehen.
- Warum wird der geplante/gewünschte Wohnraum für die angegebene Personengruppe nicht im Bestandsgebäude „Hansahaus“ geschaffen, was kostengünstiger und ressourcenschonender und für urbanes Leben geeigneter wäre.

Der Ortsbeirat Wesertor fasst den Beschluss:

Aufgrund der aufgeführten Bedenken bittet der Ortsbeirat Wesertor auf die rechtskräftige Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel NR. I/22 in der vorgelegten Form zu verzichten.

4 von 4

Abstimmungsergebnis: Angenommen bei 9 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n), 0 Enthaltung(en), einstimmig angenommen

Annli Lattrich
Ortsvorsteherin

Thomas Lühne
Schriftführer