

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4,  
,1. Änderung 'Kasseler Sparkasse'  
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

**Begründung der Vorlage**

**1. Planungsanlass**

Unter dem Projekttitel „S-Finanz-Campus“ (vorher „BAU 2020“) plant die Kasseler Sparkasse ein Neubauvorhaben mit dem Ziel, die beiden Sparkassen-Standorte in der Kasseler Innenstadt (Wolfsschlucht/ Ständeplatz/ Opernstraße und Kölnische Straße/ Spohrstraße) zusammenzuführen. Mit diesem Projekt reagiert die Kasseler Sparkasse auf die Herausforderungen in der Finanzbranche und sichert gleichzeitig ihren innerstädtischen Standort nachhaltig. Dieses Ziel soll durch den Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes und die Errichtung eines neuen Geschäfts- bzw. Verwaltungsgebäudes mit Raum für rund 520 Mitarbeiter\*innen erreicht werden.

Der alte und neue Standort befindet sich in zentraler und städtebaulich bedeutsamer Lage. Um ein optimales Planungsergebnis und eine architektonisch ansprechende sowie städtebaulich qualitätsvolle Lösung – nicht nur für die Kasseler Sparkasse sondern auch für die Kasseler Innenstadt – zu gewährleisten wurde Ende 2018 ein nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Dieser Wettbewerb prämierte den Beitrag des Kasseler Architekturbüros ATELIER 30, welcher nunmehr mit einem weiterentwickelten Gebäudekonzept zur Umsetzung kommen soll.

Der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf sieht eine zu realisierende Bruttogrundfläche von bis zu 23.000 m<sup>2</sup> vor mit einem Raumprogramm, das im Wesentlichen eine neue Kunden-/ Veranstaltungshalle, ein Beratungszentrum für Privat- und Firmenkunden sowie Flächen für den Vorstand, Marktfolgebereiche (Geschäftsbereiche ohne direkten Kundenkontakt), Fortbildungs-, Weiterbildungs- und Veranstaltungsräume, ein Betriebsrestaurant sowie Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellflächen abbildet.

Das Gebäudekonzept umfasst die Errichtung eines markanten Hochpunktes mit einem neungeschossigen Gebäudeteil an der Ecke Kölnische Straße/Spohrstraße vor (im Wettbewerb zunächst 10-geschossig) und daran anknüpfend weitere in der Höhenentwicklung bis auf fünf Geschosse abgestufte Gebäudeteile, vornehmlich straßenbegleitend entlang der Spohrstraße. Der Gebäudekomplex gliedert sich hierbei in zwei eigenständige Baukörper: ein Hauptbaukörper einschließlich des Eckgebäudes im südlichen Bereich des Vorhabengrundstückes an der Kölnischen/Spohrstraße und einer im nördlich hiervon liegenden Grundstücksteil zwischen der Stichstraße und der Kleinen Rosenstraße. Beide Gebäudeteile sollen funktional über eine transparent gestaltete brückenartige Verbindung als Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche oberhalb des ersten Obergeschosses miteinander verknüpft werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des neuen Geschäfts- bzw. Verwaltungsgebäudes der Kasseler Sparkasse auf der Grundlage des Ergebnisses des vorlaufenden Architektenwettbewerbes geschaffen werden.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 116, 117/1, 117/3, 117/4, 125/4, 125/10 (tlw., Straßenfläche 'ohne Namen' im Eigentum der Stadt Kassel), 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/17, 132/7, 132/8, 210/34 (tlw. Kölnische Straße im Eigentum der Stadt Kassel), 134/15 (tlw. Spohrstraße im Eigentum der Stadt Kassel), 87/28 (tlw. Kleine Rosenstraße im Eigentum der Stadt Kassel)

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup>.

## 3. Heutige Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des - vornehmlich durch die Wiederaufbauarchitektur in den Jahrzehnten nach 1945 geprägten - Innenstadtblockes zwischen Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße und Kölnischer Straße. Die Kölnische Straße steht in diesem Abschnitt unterhalb von Ständeplatz/ Scheidemannplatz in direkter Verbindung mit dem Königsplatz, im Kasseler Stadtgefüge einer der zentralen und identitätsstiftenden Plätze der barocken Stadtstruktur.

Im Kreuzungsbereich von Kölnischer Straße/ Spohrstraße und Mauerstraße/ Wolfschlucht befindet sich eine platzartige Aufweitung mit z.T. deutlichen Überhöhungen im angrenzenden Gebäudebestand im Übergang zum Königsplatz. Dieser öffentliche Raum umfasst sowohl den Eingangsbereich des heutigen Sparkassengebäudes (mit 7 Vollgeschossen) als auch den Vorplatz der 1991 errichteten Kurfürstengalerie (auf privatem Grundstück) mit dem benachbarten GWH-Hochhaus (10 Vollgeschosse) sowie den Vorplatz des Gebäudes Kölnische Straße 5 (6 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) mit einer Cafénutzung im Erdgeschoss und vorgelagerter Außenfläche.

Im Plangebietsumfeld befinden sich als historische Relikte und prägende Einzelbauten nur das benachbarte kirchlich genutzte Gebäude (Kleine Rosenstraße 4) und der Gebäudekomplex des ehemaligen Finanzamtes (Kleine Rosenstraße 1/3, Spohrstraße 7) als geschützte Kulturdenkmäler.

In der Blickachse der Kölnischen Straße zwischen Königsplatz und Scheidemannplatz steht das 1954 als erstes Hochhaus der Nachkriegszeit am Kopf der Treppenstraße errichtete „EAM-Hochhaus“, ein für die Moderne der 1950er Jahre und die Wiederaufbauphase charakteristisches, auch in städtebaulicher Hinsicht die Innenstadt in besonderer Weise prägendes Bürogebäude, welches aus den vorgenannten Gründen ebenfalls denkmalgeschützt ist.

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Neubauprojekt ist ein wichtiger Baustein zur Entwicklung dieser für Kassel bedeutsamen städtebaulichen Gesamtsituation.

## 4. Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4 – 1. Änderung ‚Kasseler Sparkasse‘ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort herbeigeführt.

Der seit 09.01.1971 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/4 „Kleine Rosenstraße/ Spohrstraße/ Kölnische Straße/ Rudolf-Schwander-Straße“ setzt für das Vorhabengrundstück ein Kerngebiet (MK) mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (u.a. 7 Vollgeschosse an der Kölnischen Straße und zwingend 4 Vollgeschosse plus Laternengeschoss entlang der Spohrstraße) in geschlossener Bauweise fest.

Diese Planungsziele werden für den Bereich des geplanten Vorhabens nur in Teilen weiterverfolgt. Geplant ist aktuell eine auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses basierende Bebauung mit einem Hochpunkt im Bereich Kölnische Straße/Spohrstraße (9 Geschosse) sowie teilweise Überbauung der Stichstraße, die zudem geringfügig in ihrem Zuschnitt angepasst werden soll.

Der seit 09.01.1971 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/4 „Kleine Rosenstraße/ Spohrstraße/ Kölnische Straße/ Rudolf-Schwander-Straße“ soll durch die hier vorliegende 1. Änderung ‚Kasseler Sparkasse‘ überschrieben werden. Wesentlich hierbei sind im Hinblick auf die geplante Kubatur insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen hinsichtlich des Abstandsflächenrechts.

## **5. Planverfahren**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4 – 1. Änderung ‚Kasseler Sparkasse‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten neuen Geschäfts- bzw. Verwaltungsgebäudes geschaffen werden. Weil es sich hier um ein Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich handelt, konnte das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage des Entwurfs- und Offenlageschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2020 durchgeführt:

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 29.06.2020 bis 31.07.2020 statt.

In etwa demselben Zeitraum wurden auch die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen hervorgerufen haben, nicht aber inhaltliche Änderungen an den Festsetzungsinhalten. Einzelne Aspekte haben zu verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag geführt.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigelegt.

## **6. Kosten**

Die Kasseler Sparkasse hat als Vorhabenträgerin ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, von der Vorhabenträgerin übernommen.

## **7. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin – der Kasseler Sparkasse – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Es ist im vorliegenden Fall vorgesehen, darüber hinaus u.a. folgende Aspekte aufzunehmen:

- Grundstücksregelungen
- Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen (Unterbauung und Überbauung)
- Bauablauf: Bauphasen/ Baustellenlogistik
- Wiederherstellung öffentlicher Straßenverkehrsflächen einschl. Baumpflanzungen
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Leitungssysteme

gez.  
Mohr

Kassel, 16. Oktober 2020