

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/ 44 „Wilhelmsstraße“ (Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss zur Aufhebung)

Begründung

Aufhebungsanlass

Anlass für das Aufhebungsverfahren ist ein konkretes Bauvorhaben: Die Eigentümer des Grundstückes 'Wilhelmstraße 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 Wilhelmstraße 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 Erdgeschosszone, die die ganze Blocktiefe ausnutzt. Im 1. Obergeschoss sind Büroflächen geplant (ca. 410 m² netto), in den darüber liegenden Ebenen sollen unterschiedlich große Wohnungen (insgesamt ca. 770 m² Wohnfläche/ 12 Wohneinheiten mit Größen zwischen 35 m² bis 87 m²) in zwei voneinander getrennten aufsteigenden Baukörpern an der Wilhelmsstraße und auf der Kaufhofseite 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 in den Grundzügen 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

Der 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.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.500 m².

Plangebiet

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine mehrgeschossige – die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nehmende – Bebauung aus. 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 dem Kaufhof-Anlieferungsbereich zugewandten 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.

Die Obere Königsstraße wie auch die Wilhelmsstraße sind Teil der Fußgängerzone, die Straße ‚Neue Fahrt‘ hat auch nach ihrem Umbau eine wichtige Erschließungsfunktion (ohne Durchfahrtsverkehr) für diesen Bereich der Innenstadt. In der ‚Oberen Königsstraße‘ verkehren fast alle Straßenbahnlinien. Die Neue Fahrt stellt eine Hauptverbindungsroute für den Radverkehr dar. Auch die Wilhelmstraße darf von Radfahrern und Radfahrerinnen genutzt werden. Zeitlich beschränkt ist auch Lieferverkehr zulässig.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (2009) ist das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche – Kerngebiet dargestellt.

Nach dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (2015) ist die Fläche dem Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (A1-Zentrum Kassel-City) zuzurechnen.

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.

Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben wird sich demnach am Zulässigkeitsmaßstab der vorkommenden umgebenden Bebauung orientieren.

Eine städtebaulich-planungsrechtliche Beurteilung sowohl des aktuell geplanten Bauvorhabens wie 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 heranzuziehen 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. Die Vorhabenträger beabsichtigen, die im Erdgeschoss vorgesehene Ladenfläche mit einem zusätzlichen Eingang von dieser Seite zugänglich zu machen.

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. In Bezug auf das konkrete Vorhaben wird so die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Dachbegrünung angestrebt.

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.

Bei einer Geltungsbereichsgröße von ca. 4.500 m² kann der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche eindeutig nicht erreicht werden. Auch die anderen in § 13a Abs. 1 in Satz 4 und Satz 5 aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (keine UVP-Pflicht und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter) sind gegeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 (Vereinfachtes Verfahren). Einzelne Verfahrensschritte können verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB ‚Durchführung Umweltprüfung‘ und § 2a BauGB ‚Erstellung Umweltbericht‘ abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ‚vor der planerischen Entscheidung‘ erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

gez.

i. V. Büsscher

Kassel, 25.04.2017