

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und
Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

Anlass und Konzept

Die Tischler & Klaus GmbH + Co. KG (Vorhabenträger) ist Eigentümer des Grundstückes Goethestraße 47 an der Ecke Germaniastraße - Goethestraße im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen. Auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück entsteht ein vier- bis fünfgeschossiges Ärztehaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.550 m². Die drei Obergeschosse und das halbe Erdgeschoss werden durch Arztpraxen und durch eine Apotheke genutzt. Im obersten Geschoss befindet sich eine Eigentumswohnung. Die Nutzung des Gebäudes steht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem 2009 fertig gestellten Gebäude an der Ecke Germaniastraße / Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9).

Das Vorhaben berücksichtigt die unterschiedlichen baulichen und städtebaulichen Strukturen, nimmt die Gebäudefluchten aus der Goethestraße und der Germaniastraße auf und vermittelt zwischen den Geländeniveaus der beiden Straßen. Der vier- bis fünfgeschossige Baukörper (inkl. Staffelgeschoss) betont die Ecke des Straßenblocks durch Überhöhung. Dies ist typisch für die gründerzeitliche Bebauung im Stadtteil. Gleichzeitig wird die Maßstäblichkeit der angrenzenden Baustruktur in der Germaniastraße und die unmittelbar benachbarte Bebauung in der Goethestraße (Nr. 49/51) berücksichtigt. Die angestrebte Gebäudehöhe (16,60 m - 18,90 m bzw. 19,50 m ü NN) ordnet sich in das Umfeld ein. Insbesondere orientiert sich die Höhe an der gegenüber liegenden Gebäudeecke Goethestraße 44 (Traufhöhe bis 19,40 m) und schafft einen 'Gegenpol'. Die Höhenentwicklung berücksichtigt somit auch die Option einer großvolumigen, am historischen Vorbild sich orientierenden Neubebauung auf der westlich an das ehemalige Finanzamt angrenzenden Fläche.

Das Gebäude bezieht sich schon auf die stadträumliche Konzeption des Kreuzungsbereiches nach dem geplanten Umbau der Goethestraße. Die Erschließung des Grundstückes folgt der vorhandenen Höhenentwicklung. Die Tiefgarage wird von der Germaniastraße aus angefahren. Die stadtbildprägenden Platanen mit ihren in das Grundstück hineinragenden Kronen nimmt das Vorhaben in sein Gestaltungskonzept auf.

Das Vorhaben bildet von der Lage, dem Umfang und der Erschließung her eine verträgliche Einheit mit der weitestgehend historischen Bebauung. Es ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation in der Goethestraße und ein wertvoller Entwicklungsimpuls für den Vorderen Westen.

Verfahren

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 569/166 in Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden und hat eine Größe von etwa 970 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Goethestraße (163/12) im Norden, im Südosten durch die Germaniastraße (Flurstück 168/24), - im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 573/166 (Germaniastraße 13) und durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 570/166 (Goethestraße 49) im Westen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Insbesondere liegt die Summe aller geplanten Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (Grundstücksgröße nur ca. 970 m²). Durch die Planung wird weiterhin kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Von der Planung berührte Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung zwischen dem 12.07.2010 und dem 20.08.2010 gemäß § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen sind in der beigefügten Abwägungsempfehlung behandelt. Durch die Auswertung der Anregungen haben sich keine Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren.

Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

Die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt nach § 12 (1) Baugesetzbuch (BauGB) einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Der Durchführungsvertrag wurde am 06.12. 2010 vom Magistrat der Stadt Kassel beschlossen und von den Vertragspartnern am 11.01.2011 bzw. am 10.02.2011 unterzeichnet.

Am 03.03.2011 wurde im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren bestätigt, dass nach dem Verfahrensstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/41 „Germaniastraße/Goethestraße“, die im § 33 Abs. 1 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) formulierten Voraussetzungen erfüllt sind.

Am 21.04.2011 wurde die Baugenehmigung ausgesprochen.

Der Vorhabenträger hat inzwischen mit dem Bau begonnen. Zum 01.07.2012 soll das Gebäude in Betrieb gehen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 18. August 2011