

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Begründung der Vorlage

Ziel und Zweck der Planung

Für das mit einem denkmalgeschützten Weltkriegsbunker bebaute Grundstück Ahrensbergstraße 25 im Stadtteil Brasselsberg plant ein Investor eine bauliche Entwicklung. Der Vorhabenträger beabsichtigt die denkmalgerechte Sanierung des aus der Nutzung gefallenen Bunkers und dessen Aufstockung zu Wohnzwecken. Das Projekt ist durch eine spezifisch auf den Standort hin entwickelte Architektur gekennzeichnet und soll daher auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden.

Der Vorhabenträger hat im März 2020 einen entsprechenden Einleitungsantrag bei der Stadt Kassel gestellt. Nach verschiedenen vorbereitenden Abstimmungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 13. Juli 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ursprüngliche Benennung „Ahrensbergstraße 23a“ wurde im Verfahren auf den heutigen Titel korrigiert.

Geltungsbereich / Planungsrecht / Kosten

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers Ahrensbergstraße 25 (Flurstück 1/22 in Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen) mit einer Fläche von ca. 1.295 m².

Für das Grundstück ist bisher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ vom 10.01.2012 rechtswirksam. Dieser zur Entwicklung des östlich angrenzenden umfangreichen Alten- und Pflegeheimkomplexes aufgestellte Plan hatte auch das Bunkergrundstück einbezogen. Die dort getroffene Festsetzung „Einrichtung für den Katastrophenschutz – Perspektive: Alten- und Pflegeheim“ ist aber nicht mehr wirksam. Die frühere Zivilschutznutzung ist aufgegeben und das Grundstück wurde ohne Einbeziehung in den benachbarten Alten- und Pflegeheimkomplex privatisiert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt verbunden, der dem Satzungsbeschluss vorlaufend zur Beschlussfassung vorliegt. In diesem Vertrag wird insbesondere die Durchführung des Vorhabens auf Grundlage einer konkreten Gebäudeplanung vereinbart.

Der Vorhabenträger trägt sowohl die Kosten des Planverfahrens wie die Kosten der baulichen Umsetzung.

Planung und städtebauliche Situation

Der Vorhabenträger plant eine Aufstockung des Bunkers mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu Wohnzwecken mit insgesamt 6 Wohnungen. Alle Ebenen sollen durch einen Fahrstuhl in einem an das Gebäude angebauten Erschließungskern barrierefrei erschlossen werden. Der denkmalgeschützte Bunker bleibt weitgehend unverändert erhalten und soll nach seiner Sanierung für wohnverträgliches Gewerbe genutzt werden. Das Projekt ist mit den Denkmalbelangen umfassend abgestimmt und sichert in Verbindung mit der neuen Nutzung den Erhalt des Kulturdenkmals.

Der Aufbau soll ein zeitgemäßes Aussehen mit großen Glasfassaden und über den Bunker auskragenden Balkonen erhalten sowie eine horizontale Gliederung durch die Geschosdecken mit umlaufenden Balkonen, um trotz der neuen Baumasse eine leichte und möglichst transparente Erscheinung zu gewährleisten. Architektonisch legt sich die expressive Neubaustruktur auf den massiven und schweren Sockel des bestehenden Bunkers und setzt bewusst ein Kontrast zwischen dem rohen Betonsockel und der filigran wirkenden Aufstockung.

Die Anzahl der geplanten vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss fügt sich, auch im Blick auf den angrenzenden Altenheimkomplex Ahrensbergstraße 21-23, in das städtebauliche Umfeld ein, das Gebäude erreicht aber aufgrund der Höhe des Bunkers und der notwendigen Höhen der Neubaugeschosse mit 19,5 m insgesamt eine Gebäudehöhe, die die Nachbarbebauung um ein bis zwei Geschosse überragt. Diese Höhenentwicklung ist nachbarschaftlich jedoch vertretbar und städtebaulich an diesem Standort erwünscht. Starke Höhenwechsel gehören zum baulichen Charakter des Umfeldes. Die Bebauung entlang der Ahrensbergstraße und im oberen Abschnitt der Druseltalstraße ist durch eine heterogene, zum Teil sehr großvolumige Struktur mit einem Wechsel aus niedrigen und höheren Baukörpern in direkter Nachbarschaft gekennzeichnet. Der geplante Neubau bildet hier einen städtebaulich gut verträglichen weiteren Hochpunkt, der das architektonische Bild der oberen Druseltalstraße bereichert und den Denkmalstandort wirksam „in Szene setzt“.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt und plant den Einbau einer elektrischen Wärmepumpe für die Wärmeversorgung und die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem begrünten Dach.

Auf dem Grundstück sollen zwischen 9 und 11 Stellplätze, überwiegend in einem Carport, realisiert werden, mit denen die Stellplatzanforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt werden. Die Grundstückszufahrt erfolgt, wie bisher, über die Ahrensbergstraße. Von dem Vorhaben sind keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf dem insgesamt eher kleinen Grundstück können nach Fertigstellung des Vorhabens etwa 30 % der Fläche als Grün- und Pflanzflächen gestaltet werden. Die Grundstücksgrenzen zum westlichen wie zum südlichen Nachbargrundstück werden als optische Abschirmung und als ökologische Qualität durchgängig mit einer geschlossenen Laubhecke bepflanzt. Nach Osten wird der Grundstückstreifen zwischen dem Bunker und der Grundstücksgrenze vollständig als Grünfläche mit lockerer Bepflanzung mit Sträuchern gestaltet. Von 7 aufstehenden größeren Bäumen müssen zur Umsetzung der Planung 2 großkronige Laubbäume aufgegeben werden. Die Freiraumplanung wurde aber so abgestimmt, dass drei weitere großkronige Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleiben. Insgesamt werden auf dem Grundstück 5 Bäume zur Erhaltung und zwei Neupflanzungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan berührt keine Standorte des Kunstwerkes „7000 Eichen“. Neben den Denkmalbelangen sind insbesondere der Artenschutz und die Brandschutzbelange in die Planung eingeflossen. Die notwendigen Flucht- und Rettungswege befinden sich auf dem Grundstück.

Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13. Juli 2021 mit dem Aufstellungsbeschluss auch die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Diese ist im August bis September 2021 erfolgt. Nach einer Anpassung von Teilaspekten, insbesondere zur Konkretisierung der zulässigen Nutzungen, zum Lärmschutz im Hinblick auf die Druseltalstraße und zur Freiflächengestaltung hat im September bis Oktober 2022 eine erneute Offenlage stattgefunden. Die Anregungen und Bedenken beider Beteiligungen wurden umfassend geprüft. Sie sind zusammen mit einer fachlichen Beurteilung und, soweit ein Abwägungsbedarf besteht, mit Beschlussvorschlägen in der anliegenden Tabelle dokumentiert. Im Ergebnis wurden insbesondere die Artenschutzbelange und die Brandschutzbelange im Durchführungsvertrag konkretisiert und verschiedene Sachverhalte in der Begründung umfassender dargestellt.

In der Beteiligung hat vor allem der östlich angrenzende Eigentümer und Betreiber des dortigen Alten- und Pflegeheims, der zugleich auf dem westlich angrenzenden Grundstück als Pächter ein Hospiz betreibt, umfangreiche Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. Diese sind in der anliegenden Tabelle in Punkt A.01 auf den Seiten 2 – 14 dokumentiert. In der ausführlichen Prüfung der Belange wird sichtbar, dass der größte Teil der Bedenken, z.B. zur Anwendbarkeit des Planungsrechtes, zu den Denkmalbelangen, zum Immissionsschutz und zu den geplanten Stellplätzen kein relevantes Gewicht hat.

Wesentlich ist dagegen die Frage, ob durch die vorgesehene Gebäudehöhe und Kubatur und die damit einhergehende Reduzierung der seitlichen Grenzabstände des Neubaus die beiden seitlichen Nachbarn mit den hier vorhandenen sozialen Nutzungen unzumutbar beeinträchtigt werden. Diese insbesondere in den Punkten 13., 14. und 17. der Stellungnahme A.01 sowie in der Stellungnahme B.14 aufgeworfenen Fragen wurden intensiv geprüft. Mit dem geplanten Vorhaben entsteht für die beiden angrenzenden sozialen Nutzungen eine neue, städtebaulich dominantere Nachbarschaft mit stärkerer Einsichtsmöglichkeit in die Grundstücke, als dies heute mit dem ungenutzten Bunker der Fall ist. Die tatsächliche Eingriffswirkung in die Nachbargrundstücke ist aber gering und hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen zur Folge. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit zum Bodenschutz ist es Ziel der Stadt, geeignete Grundstücke flächensparend und mit hohem baulichem Volumen zu bebauen. Die geplante Gebäudehöhe und das Bauvolumen sind sowohl städtebaulich geeignet als auch für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen der Nachbargrundstücke vertretbar.

Die im Zuge der Trägerbeteiligung vom Umwelt- und Gartenamt als Untere Naturschutzbehörde vorgebrachte – in Punkt B.11 dokumentierte – Kritik am Eingriffsumfang in den vorhandenen Vegetationsbestand muss weitgehend zurückgewiesen werden. Ein weitergehender Erhalt der vorhandenen Vegetation hätte eine Reduzierung der für die Umsetzung der Bebauung notwendigen Erschließungsflächen zur Folge und stellt damit die Durchführbarkeit des Vorhabens insgesamt in Frage. Die Umsetzung einer Innenentwicklung im Sinne des Klimaschutzes und des Bodenschutzes erfordert notwendigerweise auf dem Grundstück neben dem eigentlichen Gebäude auch die zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Mit den Festsetzungen eines Grünflächenanteils von mind. 30 %, Bepflanzungsanforderungen und einer Gründach-Festsetzung ermöglicht der Bebauungsplan in der Abwägung aller Belange eine umweltplanerisch vertretbare flächensparende Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück durch ein architektonisch attraktives Bauvorhaben, das zu einem städtebaulichen Gewinn für den Stadtteil werden wird.



Büsscher

Kassel, 21. Juni 2023