

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/12 „Luisenstraße, Westendstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Die Aufwertung der ‚Grünen Banane‘ ist neben dem Ausbau der Goethe- und der Friedrich-Ebert-Straße die wichtigste öffentliche Infrastrukturmaßnahme im Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße (Förderprogramm ‚Aktive Kernbereiche in Hessen‘). Für das Gebiet zwischen der Parkstraße im Norden und dem Königstor im Süden sowie der Westenburgstraße / Annastraße im Westen und der Westendstraße im Osten wurde in den letzten zwei Jahren ein städtebaulich-freiraumplanerisches Handlungskonzept in einem intensiven Beteiligungsprozess erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘ sollen die wesentlichen Zielsetzungen des Handlungskonzeptes für den mittleren Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Luisenstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass und Ziel der Planung

Als zentrale Schlussfolgerung aus dem Handlungskonzept zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘

- die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Ensembles und der Freiflächen/Grünflächen mit einem möglichst hohen Anteil an öffentlich nutzbarem Freiraum,
- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachverdichtung - Schaffung von innerstädtischem Wohnraum - an der Westendstraße und
- die planungsrechtliche Sicherung einer baulichen Ergänzung für die Königstorsporthalle.

Wesentliche Maßnahmen im Geltungsbereich

Erhalt und Sicherung der parkartigen Grünflächen

Die zusammenhängenden parkartigen Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des Städtebaus in der Wiederaufbauphase. Sie sind daher langfristig als unbebaubare Flächen entsprechend dem heutigen Charakter zu sichern. Im Bereich der zentralen grünen Achse soll eine öffentliche Nutzung dauerhaft gewährleistet werden.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung soll auch zukünftig ein großer Teil der öffentlichen Grünflächen für verschiedene Kinderspiel-Angebote genutzt werden. Weil die Verträglichkeit von Kleinkindspiel zu angrenzender Wohnnutzung im Allgemeinen weniger konfliktbehaftet ist, wird das entsprechende Flächenangebot im Bereich zwischen den beiden Hochhausscheiben bzw. westlich des Neubaus angeordnet. Ein flächenneutraler Ersatz für die durch die geplante neue Wohnbebauung in Anspruch genommene Kleinkind-Spielfläche wird dabei angestrebt. Die Angebote für größere Kinder (bis 14 Jahre) sollen dagegen eher im südlichen Bereich des 'Motzberges' neu entstehen, weil hier weniger Nachbarschaftskonflikte zu erwarten sind.

Die Objektplanung wurde bereits beauftragt, die bauliche Umsetzung ist für 2017 vorgesehen.

Neubau Hochhaus an der Westendstraße

Auf der Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerisches Handlungskonzeptes hat die GWH in Abstimmung mit der Stadt im Zeitraum April bis Juni 2015 einen begrenzten Architektenwettbewerb für das Wohnungsbau-Projekt an der Westendstraße durchgeführt.

Die Realisierung des vom Preisgericht bestimmten Siegerentwurfes soll mit dem Bebauungsplan II/12 ‚Luisenstraße, Westendstraße‘ planungsrechtlich gesichert werden.

Das Wohnhochhaus liegt an der Schnittstelle der beiden Denkmal-Gesamtanlagen Friedrich-Ebert-Straße und Motzstraße. Es knüpft mit seinen charakteristischen Rundungen, seiner Transparenz und leichten Anmutung an das Erbe der 1950er Jahre an. Das Gebäude mit seinen 11 Wohngeschossen ist gleichzeitig städtebaulicher Kontrapunkt für die Gesamtanlage Motzstraße und Auftakt für die Gesamtanlage Friedrich-Ebert-Straße.

Das neue Hochhaus mit bis zu 22 Eigentumswohnungen, überragt mit seinen insgesamt 13 Etagen (11 Wohn-, ein Sockel- und ein Tiefgaragengeschoss) in seiner absoluten Höhe die beiden vorhandenen 'Hochhausscheiben' (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69). Von der Westendstraße direkt erreichbar soll niveaugleich das Tiefgaragengeschoss mit den erforderlichen Stellplätzen ausgebildet werden. Die Fläche vor dem Gebäude soll im Zusammenhang mit dem Zugang zur Grünfläche als öffentlich nutzbarer Platz hergestellt werden.

Bauliche Ergänzung Königstorsporthalle

Auf der Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerischen Handlungskonzeptes soll die durch mehrere Meter hohe Böschungen eingeschlossene Halle rundum freigestellt werden. Die vergrößerten Freiflächen rund um die Halle können für ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit der Hallennutzung zur Verfügung gestellt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Aufstockung (2-geschossig vom heutigen Dachniveau aus) der Sporthalle ermöglicht die Mobilisierung einer Nachverdichtung für Wohnungsbau, die das Gebäude und seine Umgebung städtebaulich aufwerten würde.

Neubau Stadtplatz Annastraße

Ausgehend von der umgestalteten Friedrich-Ebert-Straße, die den Platz in Ost-West-Richtung durchschneidet, soll der Stadtplatz den Straßenraum mit der Parklandschaft verbinden und so die städtebauliche Trennung aufheben. Der Boulevard Friedrich-Ebert-Straße ist dabei das prägende städtebauliche Element, an das sich die eigenständigen und gestalterisch eindeutig getrennten Platzflächen nördlich und südlich der Straße anschließen. Die beiden Platzteile sollen ihrerseits nahtlos in die angrenzenden Grünflächen der ‚Grünen Banane‘ übergehen. Neben der städtebaulichen Aufgabe folgt der Entwurf dem Grundgedanken eines multifunktional nutzbaren Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität. Der vollständig barrierefreie Platz soll ein Begegnungsort sein, der die Ansprüche aller Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Die Platzgestaltung ist das Ergebnis eines intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens. Der Magistrat hat den Entwurf am 20. Juli 2015 beschlossen. Der Platz soll in der zweiten Jahreshälfte 2016 gebaut werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen, an der östlichen Grenze zum Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen der südlich zur Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Parallelerschließung (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches) im Norden und der Luisenstraße im Süden (außerhalb des Geltungsbereiches). Sie wird im Westen begrenzt durch den öffentlichen Fußweg bzw. die zugehörigen Böschungsbereiche (jeweils innerhalb des Geltungsbereiches) und reicht im Osten bis an die Westendstraße (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches). Zusätzlich beinhaltet der Geltungsbereich auch die öffentliche Platzfläche zwischen der o.g. namenlosen Parallelerschließung und der Friedrich-Ebert-Straße (Flst. 71/3). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 18.355 m².

Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 18.400 m² aufweist. Weiterhin sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Verfahrensablauf

Die betroffenen Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden im November 2015 im Rahmen eines Abstimmungsgespräches beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt, welche durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.2016 Grundlage der öffentlichen Auslegung wurde.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB erfolgte nach entsprechender Bekanntmachung in der HNA Nr. 31 vom 06. Februar 2016 durch Aushang der Planunterlagen im Planungsamt vom 15. Februar - 18. März 2016. Parallel hierzu wurden nach § 4(2) BauGB auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Ergebnisse der Beteiligung, insbesondere die Anregungen von den Behörden und aus den Fachämtern, wurden bei der abschließenden hier vorliegenden Fassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern wurden nicht abgegeben.

Grundstücksvertrag

Der für die Abwicklung des Grundstücksgeschäfts erforderliche Vertrag soll neben dem Grundstückswertausgleich und der Zuordnung der Kosten für das Neuordnungsverfahren auch Regelungen zur Umsetzung des Hochhaus-Projektes (Realisierungszeitraum), zur Qualitätssicherung (in Bezug auf die Architektur und die Gestaltung der Außenraumes bzw. der Bepflanzung) sowie zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen, deren öffentlicher Nutzbarkeit und deren späterer Unterhaltung aufnehmen.

gez.
Mohr

Kassel, 26. September 2016