

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/17 „Elisabeth-Krankenhaus“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/17 „Elisabeth-Krankenhaus“ soll die langfristige Entwicklungsperspektive des Elisabeth-Krankenhauses abgesichert werden. Anlass der Planung sind die dringend anstehende Erneuerung der Operationssäle und in diesem Zusammenhang auch der konkret geplante Neubau eines Ärztehauses an der Oberen Karlsstraße, das einen wesentlichen Baustein zur Stabilisierung und Sicherung des Standortes darstellen soll.

In städtebaulich-architektonischer Hinsicht konnte der sowohl in der Verwaltung als auch im Gestaltbeirat präsentierte Entwurf überzeugen. Die Genehmigungsfähigkeit des fünfgeschossigen Ärztehauses wäre aber auf der Basis des derzeitigen Planungsrechts nicht gegeben, so dass für die Umsetzung des Projekts neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Weil es auch im städtischen Interesse liegt, eine langfristige Perspektive des Krankenhausstandortes in planungsrechtlicher Hinsicht abzusichern, soll der Bebauungsplan über das derzeit projektierte Einzelvorhaben hinaus als Grundlage zur nachhaltigen Bestandsentwicklung für die Gesamtfläche der Liegenschaft dienen (geordnete städtebauliche Entwicklung).

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich befindet sich im erweiterten Innenstadtbereich in unmittelbarer Nähe vom Brüder-Grimm-Platz mit dem Landesmuseum und der Murhardschen Bibliothek sowie dem Weinberg mit der GRIMMWELT.

Der ca. 10.000 m² große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 45/14, 45/12, 95/3, 49/9 und teilweise 183/4 aus Flur 5 der Gemarkung Kassel. Er wird begrenzt durch die Obere Karlsstraße an der Nordwestseite, die Weinbergstraße an der Südwestseite, die Hangkante des Weinbergs zur Frankfurter Straße, die sich auf der südöstlichen Seite befindet, sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Amtsgerichts Kassel „Außenstelle Friedrichsstraße“ und des Hölkeschen Hauses.

3. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht

Die Liegenschaft des Krankenhauses hat sich ausgehend von den heute noch vorhandenen und unter Denkmalschutz stehenden Relikten der historischen Situation nach der Kriegszerstörung (Kapelle, Schwesternhaus) immer wieder und in mehreren Bauphasen den funktionalen und auch wirtschaftlichen Erfordernissen folgend baulich entwickelt.

Mit der letzten größeren Erweiterung an der Weinbergstraße – dem sog. ‚Bieling-Bau‘ wurde dem 8-geschossigen Hauptgebäuderiegel ein selbstbewusster Baukörper mit einer eigenen Architektursprache vorgelagert, der nun den Abschluss in Richtung Weinberg/GRIMMWELT darstellt.

Das heute fünfgeschossige Gebäude in der Oberen Karlsstraße ist dem Krankenhausbetrieb zwar angegliedert, bietet aber im Hinblick auf die nachhaltige Nutzung von Synergien nicht die passenden baulichen Voraussetzungen. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit die im Innenhofbereich angeordneten Operationssäle zu modernisieren. Vor diesem Hintergrund sind bauliche Veränderungen unumgänglich.

Weil die wenigen vorhandenen Grün-/Freiflächen in ihrer Qualität nicht beeinträchtigt werden sollen, kann weiteres Entwicklungspotenzial innerhalb der Liegenschaft nun nur noch durch Optimierung (Abbruch/Neubau oder Aufstockung/Erweiterung) generiert werden.

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Genehmigungsvorgänge wären in der derzeitigen planungsrechtlichen Situation daher auf der Grundlage von § 34 BauGB zu entscheiden. Dies ist bei ‚Sonderstandorten‘ – einen solchen stellt das Elisabeth-Krankenhaus zweifelsfrei dar – in der Regel schwierig, weil der Bezug zum städtebaulichen Umfeld im Hinblick auf die Vorgaben zur Einfügung meist nicht eindeutig und damit rechtssicher zu bestimmen ist. Im vorliegenden Fall konnte eine Genehmigung nach § 34 BauGB aber auch insbesondere hinsichtlich des Abstandsflächennachweises nicht in Aussicht gestellt werden.

Rechtverbindliche Bebauungspläne liegen auch direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/17 nicht vor. Die nächstgelegenen Bebauungspläne mit einem räumlichen Bezug sind der B-Plan Nr. 1 Mitte „Innenstadt Spielhallen“ aus dem Jahr 1985 und der B-Plan Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“ aus dem Jahr 2012. Beide Bebauungspläne haben für den Bebauungsplan Nr. I/17 aber keine unmittelbare Relevanz.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche ‚Klinik‘ dar. Unmittelbar nördlich angrenzend sind gemischte Bauflächen und Kerngebietsflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 7 BauNVO dargestellt; westlich sind Flächen für Gemeinbedarf/ kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Südöstlich befindet sich die vierspurige Frankfurter Straße als deutliche Zäsur. Nordöstlich der Friedrichsstraße sind die Baublöcke zwischen der Fünffensterstraße und der Friedrichsstraße als „Kerngebiet“ ausgewiesen.

Weil sich an der Nutzung der Liegenschaft im Zusammenhang mit diesem Verfahren nichts ändern soll, ist der Bebauungsplan Nr. I/17 als ‚widerspruchsfrei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt‘ zu bewerten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Gestaltbeirat

Weil das konkret geplante ‚Ärztelhaus‘ an der Oberen Karlsstraße mit dem vorgesehenen Volumen und auch aufgrund seiner prägnanten Architektur über die Liegenschaft hinaus eine stadträumliche Wirkung entfaltet, wurde das Vorhaben am 12.12.2019 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und diskutiert.

Der Beirat hat den vom Büro K+M Architekten BDA (Kassel) ausgearbeiteten Entwurf vom Grundsatz her sehr positiv aufgenommen, gleichzeitig aber die Empfehlung ausgesprochen, die Eckbebauung insgesamt „eindeutiger“ auszubilden. Das ist im aktuellen Entwurf des Ärztelhauses nur begrenzt möglich, da die Gebäudeecke mit einem notwendigen Treppenhaus besetzt ist, das nicht abgebrochen werden kann. Für einen späteren, ggf. großflächigeren Umbau der Intensivstation soll diese Option (Betonung der Ecksituation) langfristig aber erhalten und über die Bebauungsplan-Festsetzungen entsprechend abgebildet werden.

5. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/17 "Elisabeth-Krankenhaus" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Entwicklung am heutigen

Standort geschaffen werden. Somit wird ein Verfahren nach § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) ausgeschlossen.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Ausgehend von der Größe des Geltungsbereiches und dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung kann die Grundfläche von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht erreicht werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Insbesondere soll im Verfahren nach § 13a auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a verzichtet werden.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) werden bzw. wurden auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt.

Ämtergespräch

Zur Vorbereitung der wesentlichen Planinhalte wurde bereits im Dezember 2020 mit den maßgeblichen Fachämtern ein Abstimmungstermin organisiert. Hierauf aufbauend wurde eine Vorentwurfs-Fassung ausgearbeitet.

Wegen der Komplexität der Aufgabenstellung wurde trotz der Möglichkeiten, die der § 13a BauGB eröffnet, auf dieser Grundlage eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die Öffentlichkeit hatte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 28.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 Gelegenheit, Anregungen zur Planung (Vorentwurf) zu formulieren. Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind jedoch nicht eingegangen.

Etwa zeitgleich (Fristende 30.07.2021) wurden auch die betroffenen Fachämter und Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

6. Kosten

Im Vorfeld hat das Elisabeth-Krankenhaus als Veranlasserin für das Bebauungsplanverfahren erklärt, sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/17 und seiner Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Es ist weiterhin beabsichtigt im Hinblick auf die Umsetzung zwischen der Stadt Kassel und dem Elisabeth-Krankenhaus als Bauherrin des geplanten Ärztehauses einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, in dem neben der Übernahme der Kosten (Planung und Umsetzung) vor allem auch Regelungen zur baulichen Umsetzung des Ärztehauses mit einer genauen Beschreibung des Vorhabens insbesondere auch im Hinblick auf eine Fixierung der Architekturqualität sowie den Realisierungszeitraum aufgenommen werden sollen.

Büsscher	-----	-----
	Kirschbaum	Scharf
	(- 6312 SGL -)	(- 6312 SB -)

Kassel, 9. September 2022