

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/19 „Friedrich-Ebert-Straße 18“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Planungsanlass**

Ziel und Zweck der Planung – hier die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – ist die planungsrechtliche Sicherung für den Bau eines neuen Gebäudekomplexes in der Friedrich-Ebert-Straße mit gemischter Nutzung am Standort der heutigen ‚Kaufburg‘ auf der Grundlage des Ergebnisses eines vorlaufenden Qualitätssicherungsverfahrens mit Projekt-Gestaltbeirat.

Ein entsprechender Antrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers, Hr. Dr. Wagner liegt vor.

#### **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 9 und umfasst das heutige ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Flurstück 49/8 sowie angrenzende Verkehrsflächen.

Die das dreieckige Plangebiet arrondierenden Verkehrsflächen der Friedrich-Ebert-Straße im Süden (Flst. 299/18, tlw. im Geltungsbereich), der Bürgermeister-Brunner-Straße (Flst. 39/8, tlw. im Geltungsbereich) im Nordwesten und der Weißenburgstraße im Osten (Flst. 55/7, vollständig im Geltungsbereich) befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 6.900 m<sup>2</sup>.

#### **3. Heutige Situation**

Das in die Jahre gekommene Gebäude der ‚Kaufburg‘ befindet sich an einer markanten Stelle im Stadtgrundriss und ist in direktem stadträumlichen Bezug zu sehen mit dem historischen Gebäude der ehem. Hauptpost und dem vorgelagerten Platz, dem sog. ‚Nordsternhaus‘ aus den 1950er Jahren (Friedrich-Ebert-Straße 26) sowie dem vor einigen Jahren sanierten und deutlich aufgewerteten Hochhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite. In dieser Konstellation stellt das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 25 mit seinen 10 Geschossen einen prägnanten Hochpunkt im Straßenverlauf dar.

Das heutige fünf- bis sechsgeschossige ‚Kaufburg‘-Bestandsgebäude nimmt in seiner Höhenentwicklung in etwa die Maßstäblichkeit der das Quartier ansonsten prägenden Bebauung auf und füllt das gesamte Grundstück aus. Es zeichnet sich durch ein weitgehend introvertiertes Gesamtkonzept aus und orientiert sich auf dem nach Norden ansteigenden Grundstück (Höhendifferenz etwa ein Geschoss) fast ausschließlich auf die Friedrich-Ebert-Straße.

Zu den beiden anderen Seiten wurden die Tiefgaragenrampen angeordnet, im öffentlichen Straßenraum fehlen hier adäquate Gehwegflächen. Das dem Grundgedanken einer Passage folgende Erschließungskonzept weist erhebliche entwerflich-gestalterische Mängel auf und ist aus funktionaler Sicht nicht mehr zukunftsfähig. Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird geprägt von der Backsteinfassade und den vielen kleinen Erkern.

#### 4. Beschreibung des Vorhabens

Nachdem sich die Sanierung des aus den 1980er Jahren stammenden Gebäudes mit dem Anspruch einer deutlichen städtebaulichen und auch architektonischen Verbesserung vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit als unrealistisch herausgestellt hat (ein genehmigter Bauantrag für dieses Konzept liegt vor), beabsichtigt der Eigentümer, Herr Dr. Wagner, nun den zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Bürgermeister-Brunner-Straße und Weißenburgstraße vorhandenen Gebäudekomplex abzurechen und durch einen Neubau mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF -R, oberirdisch) zu ersetzen.

Ausgehend von einer Analyse der Bestandsituation mit den deutlich zu benennenden Mängeln, die eine wachsende Unattraktivität der Gesamtimmobilie zur Folge hatte, ist in Abstimmung mit der Verwaltung wegen der großen städtebaulichen Bedeutung des Standortes (u.a. wegen der direkten Nachbarschaft zur ehem. Hauptpost) und im Hinblick auf die erst vor einigen Jahren abgeschlossene Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße (Aktive Kernbereiche) ein qualitätssichernder Prozess zur Lösungsfindung angestoßen worden. Damit wird im Besonderen auch dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Charta der Baukultur (Dezember 2017) Rechnung getragen.

Nach Beratung im Kasseler Beirat für Stadtgestaltung und mit Zustimmung der Bau- und Planungskommission wurde ein mit rund 20 Personen besetzter projektbegleitender Gestaltbeirat ins Leben gerufen.

In dem zu diesem Zweck eingesetzten Beirat sind neben dem Eigentümer und dem von ihm beauftragten Projektentwickler auch Mitarbeiter\*innen der Verwaltung, Mitglieder\*innen der Ortsbeiräte Mitte und Vorderer Westen, Vertreter sowohl des Kasseler Beirates für Stadtgestaltung als auch des Denkmalbeirates und vor allem drei renommierte externe Fachleute verschiedener Disziplinen zusammengeführt worden:

Dr. Dr. Helmut Wagner (Vorhabenträger)

Borzou Rafie Elizei (ebr Projektentwicklung)

Mehdi Moshfeghi (Architekt, fehlig moshfeghi architekten)

Prof. Dr. Vanessa Carlow (COBE Architekten, Berlin)

Prof. Much Untertrifaller (dietch untertrifaller architekten, Bregenz)

Prof. Klaus Overmeyer (urban catalyst, Berlin)

Hagen Sparbrodt (Gestaltbeirat Stadt Kassel)

Michael Herz (Gestaltbeirat Stadt Kassel)

Prof. Alexander Reichel (Denkmalbeirat Stadt Kassel)

Sabine Wurst, abgelöst durch Julia Herz (Ortsvorsteherin Mitte)

Mario Lang (OBR Vorderer Westen und stadtentwicklungspolitischer Sprecher SPD-Fraktion)

Dr. Hans-Helmut Nolte (OBR Vorderer Westen)

Christof Nolda (Dezernent Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt, Verkehr - Dez. VI)

Sabine Schaub, abgelöst durch Markus Leick (Referent/in Dezernat VI)

Dr. Anja Starick (Amtsleitung Umwelt- und Gartenamt)

Volker Lange (Abteilungsleitung Freiraumplanung)

Dr. Georg Förster (Amtsleitung Straßenverkehrs- und Tiefbauamt)

Volker Mohr (Amtsleitung Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz)

Jasmin Sanchez Lux (Abteilungsleitung Denkmalschutz)

Sabine Mikus (Abt. Bauaufsicht)

Heiko Büsscher (Abteilungsleitung Stadtplanung)

Jochen Scharf (Abt. Stadtplanung, Stadtteilplaner)

Der Beirat hat sich bei mittlerweile vier stattgefundenen Sitzungen (Videoformat), die durch Architekt Mehdi Moshfeghi (Hamburg) inhaltlich vorbereitet wurden, zunächst vor allem mit der städtebaulichen Konzeption befasst, mittlerweile aber auch architektonisch-gestalterische Fragen, verkehrliche und freiraumplanerische Themen und Umweltaspekte diskutiert.

Die aus diesem Verfahren hervorgegangene Vorzugsvariante war Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss (Stavo am 13.07.2021). Dem Grundsatzbeschluss lagen die als Variante A und B bezeichneten Lösungen zugrunde. Er diene vor allem als Absicherung für die nachfolgenden Planungsschritte - insbesondere die architektonische Ausformulierung der städtebaulichen Figur und die Weiterführung der freiraumplanerischen Aspekte.



Variante A

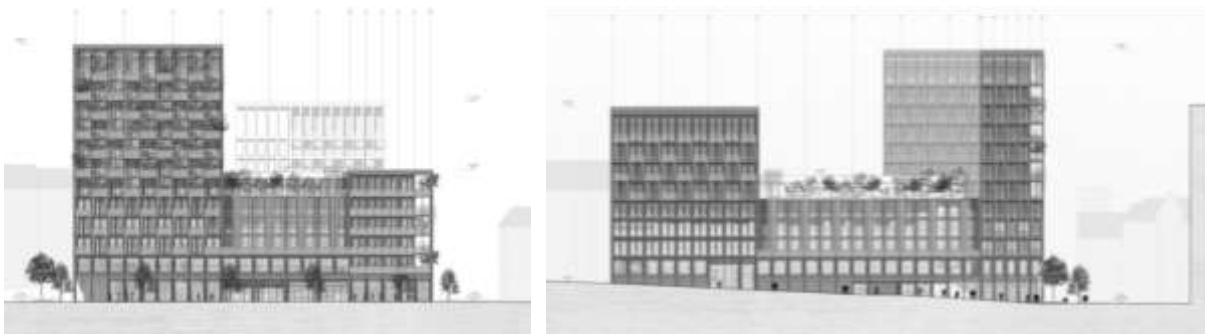


Variante B

Das städtebauliche Konzept umfasst ähnlich dem Bestand jeweils eine ‚Basiskubatur‘ mit 5 Vollgeschossen – jetzt ergänzt um 3 Überhöhungen an den Eckpunkten. Der höchste Gebäudeteil mit 10 – 12 Vollgeschossen (absolute Höhe max. 48 m) orientiert sich dabei zur ehem. Hauptpost und dem Vorplatz bzw. zum Kreuzungsbereich. An der Nordspitze – also Richtung Kulturbahnhof – sollen bis zu 8 Vollgeschosse entstehen. Entsprechend ihrer etwas geringeren Bedeutung sind für die Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Weißenburgstraße nur 6 Vollgeschosse vorgesehen. Mit der gewählten Kubatur werden die den Städtebau maßgeblich bestimmenden ‚Kasseler Prinzipien‘ in Bezug auf die Positionierung und die Proportionen aufgegriffen.

Die Varianten unterschieden sich hinsichtlich der Ausrichtung der Überhöhungen.

Die jetzt hier vorliegende Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht diesem Rahmen, ist aber nun mit einer konkretisierten Gebäudeplanung verbunden.



aktueller Planungsstand, Ansichten - links: Friedrich-Ebert-Straße, rechts Bürgermeister-Brunner-Straße

Auch diese soll durch die Begleitung und mit der Unterstützung des Projekt-Gestaltbeirates mit einem besonderen Qualitätsanspruch auf hohem Niveau weiterentwickelt werden.

## 5. Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für die Flächen des Bebauungsplans Nr. I/19 „Friedrich-Ebert-Straße 18“ ein „Kerngebiet“ fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 1 Mitte keine getroffen.

Weil dieser Bebauungsplan damit keine Grundlage für die geplante Entwicklung darstellt, soll mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/19 „Friedrich-Ebert-Straße 18“ eine Änderung des bestehenden Planungsrechts bezogen auf den Standort und das konkrete Vorhaben herbeigeführt werden.

Wesentlich hierbei sind im Hinblick auf die geplante Kubatur insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die aus städtebaulichen Gründen zu treffenden Abstandsflächenregelungen sowie die Sicherung von Nachhaltigkeitsaspekten.

## **6. Planverfahren**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein klassisches Vorhaben der Innenentwicklung, daher kann das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

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

Weil der Geltungsbereich mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/19 im Hinblick auf die Einbeziehung der umliegenden Straßenräume verändert wird, ist der Aufstellungsbeschluss mit dem Offenlegungsbeschluss neu zu fassen.

## **7. Kosten**

Der Eigentümer hat als Vorhabenträger ein Unternehmen für die Projektentwicklung, ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ein Architekturbüro für die Architektenleistungen beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung (einschl. das unter Punkt 4 beschriebene Qualitätssicherungsverfahren) und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

## **8. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – Herrn Dr. Wagner – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Es ist im vorliegenden Fall vorgesehen, darüber hinaus u.a. folgende Aspekte aufzunehmen:

- Sicherung der Architekturqualität durch weitere Einbindung des Projekt-Gestaltbeirates
- Grundstücksregelungen
- Bauablauf: Bauphasen/ Baustellenlogistik
- Wiederherstellung Straßenverkehrsflächen einschl. Baumpflanzungen

gez.  
Büsscher

Kassel, 17. Januar 2023