

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/ Gartenstraße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die sich von der Fuldatalstraße bis zur Gartenstraße erstreckenden Flächen soll auf der Grundlage des noch abschließend fertig zu stellenden Entwicklungskonzeptes Wesertor eine geordnete städtebauliche Entwicklung hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem deutlichen Schwerpunkt ‚Wohnen‘ eingeleitet werden.

Weil der in 2015 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/33 die weitgehend homogene Nutzungsentwicklung innerhalb seines Geltungsbereiches vorsah, soll nun mit einer Aufteilung in zwei Verfahren der Bildung von verschiedenen Nutzungsschwerpunkten - insbesondere Berücksichtigung großflächiger Einzelhandel auf der einen Seite - Rechnung getragen und damit jeweils die entsprechende differenzierte planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Der ca. 38.500 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/Gartenstraße“ überschreibt in Teilen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/32 für das Gebiet zwischen Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße, Gartenstraße und Schirmerstraße (rechtskräftig seit 13.05.1977).

Er umfasst folgende Flurstücke aus Fl. 18 der Gemarkung Kassel: 27/4 (Gartenstraße, tlw.), 33/3 (Wilhelm-Speckstraße), 41/1, 41/17, 41/13, 41/14, 39/9, 39/10, 39/11, 36/7, 36/8, 36/14, 36/15, 55/24, 34/1, 35/1, 35/2, 35/3, 18/86 (tlw.) und 21/1.

3. Planungsrecht und Planungshistorie

Im Jahr 1994 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VI/32 „Fuldatalstraße 1. Änderung“ für das Gebiet zwischen Ostring, Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße gefasst. Zielsetzung dieses Änderungsbebauungsplans war es, den seinerzeit nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 im Gewerbegebiet genehmigten großflächigen Möbelmarkt planungsrechtlich gemäß den Zielen des kommunalen Entwicklungsplan Zentren durch Festsetzung eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ und Beschränkung auf das genehmigte Sortiment auf Grundlage der BauNVO 1990 zu sichern. Der übrige Teil des Baublocks sollte als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese planungsrechtliche Sicherung wurde durch Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte nach der Bürgerbeteiligung in 2003 nicht weitergeführt werden, weil erhebliche Nutzungsänderungen im Block dazu führten, dass die planerischen Zielsetzungen nicht mehr eingehalten werden konnten.

Auf der Grundlage der sich hieran anschließenden Bearbeitung der Rahmenplanung zum Stadtteil Wesertor wurde für den Bereich eine Stärkung der Wohnbebauung und des Kleingewerbes angestrebt.

Die Planungen wurden dann einige Jahre später wieder aufgenommen, weil sich im Plangebiet und im näheren Umfeld durch konkrete Anfragen insbesondere für Wohnungsnebauprojekte ein deutliches Interesse zeigte, neben dem untergenutzten Standort des Möbelmarktes zwischen Wilhelm-Speck-Straße und Ostring (hier kündigte sich eine Einzelhandelsentwicklung an) weitere unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke zu entwickeln.

Um die verschiedenen damit im Zusammenhang stehenden planungsrechtlichen Aspekte im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/33 „Fuldatalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ am 14.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Im Aufstellungsbeschluss wurde als Ziel formuliert, den gegenwärtig als Gewerbegebiet festgesetzten Block zwischen Ostring, Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße möglichst im Ganzen als Mischgebiet zu entwickeln, um sowohl eine städtebauliche Verbesserung durch nachgefragte Wohnnutzung zu ermöglichen als auch den zur Versorgung des Stadtteils notwendigen Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und nicht störendem Gewerbe Raum zu bieten.

Zur Sicherung der Planung bzw. zur Abwehr nicht mit den Planungsabsichten im Einklang stehender Vorhaben wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB beschlossen,

4. Aktuelle Planung

Für die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen an der Fuldatalstraße zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße haben die Betreiber zweier Einzelhandelsbetriebe (Rewe als großflächiger Einzelhandel und Lidl als Discounter) unter Ausnutzung von Synergieeffekten einen städtebaulichen Entwurf vorgelegt, der neben den erdgeschossigen Ladenflächen jeweils darüber angeordnete – das Quartier stärkende – Nutzungsergänzungen (vor allem Wohnen und soziale Einrichtungen) vorsieht. Die Vorhabenträger beabsichtigen, die bauliche Umsetzung zeitnah auf den Weg zu bringen.

Die Planungen für die verbleibenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereiches sind nun daraufhin anzupassen. Im Zusammenhang mit der Einbeziehung von Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden, ergeben sich hieraus neue Möglichkeiten zur Neuordnung für eine Durchwegung des Gebietes und auch im Hinblick auf die Erschließung rückwärtiger Bereiche für eine bauliche Entwicklung. Weitere Einzelhandelsflächen sind nicht vorgesehen. Die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes, ergänzt um soziale Einrichtungen, im unmittelbaren Nahbereich verändert auch die Schwerpunktsetzung für die Geltungsbereichsflächen des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/ Gartenstraße“. Es wird davon ausgegangen, dass der Standort durch die zuvor beschriebene Entwicklung deutlich an Attraktivität gewinnt. Dem soll mit einem deutlich gestärkten Anteil an Wohnnutzung innerhalb eines weiterhin gemischt genutzten Gebietes Rechnung getragen werden.

5. Planverfahren

Unverändert gilt, dass die beabsichtigte Entwicklung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. VI/32 von 1977 bzw. Teilbereiche nach § 34 BauGB) nicht genehmigungsfähig wäre.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. VI/32 würde insbesondere die festgesetzte Nutzung dem vorliegenden Konzept entgegenstehen, welche vom Grundsatz her eine gemischte Nutzung vorsieht. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan soll daher mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/ Gartenstraße“ in seinem Geltungsbereich überschrieben werden.

Auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/33 „Fuldatalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ mit einem deutlich größeren Geltungsbereich soll aufgehoben werden. Hierzu wird ein gesondertes Verfahren durchgeführt.

In den Bereichen, in denen aktuell die Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebung) für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben heranzuziehen wären, fehlt in erster Linie die städtebauliche Ordnung als rechtssichere Grundlage. Mit der Berücksichtigung von sich durch eine Umlegung noch zu verändernden Grundstückszuschnitten ergeben sich zudem neue Möglichkeiten für eine Durchwegung des Gebietes sowie auch zur Erschließung und Bebauung rückwärtiger Baugrundstücke, für die zunächst noch Planungsrecht vollständig neu zu schaffen ist.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI/35 „Fuldatalstraße Ostring/ Gartenstraße“ soll auch ein Aufstellungsbeschluss für die zukünftig als Sondergebiet an der Fuldatalstraße zwischen Ostring und Wilhelm-Speckstraße geplante Fläche herbeigeführt werden, um auch für diesen Bereich eine Anpassung der planerischen Zielsetzung politisch abzusichern (B-Plan Nr.VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatalstraße“).

Mit einer Trennung der beiden Verfahren kann auch der unterschiedlichen zeitlichen Dimension im Hinblick auf die Umsetzung Rechnung getragen werden – hoher Konkretisierungsgrad bei den beiden Einzelhandelsvorhaben und hoher Klärungsbedarf bei den Flächen östlich der Wilhelm-Speck-Straße.

Beide Bebauungspläne – Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldatalstraße / Wilhelm-Speck-Straße“ – sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen. Insbesondere sind die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange).

Im ‚Normalverfahren‘ werden auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich.

6. Umlegung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auch die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff BauGB geprüft werden.

7. Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind, hat die Stadt Kassel zu tragen.

gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 12. April 2019