

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/19 „Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Kasseler Stadtteil Wehlheiden ist auf dem Gelände des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel an der Bosestraße das neue energieeffiziente Umwelt- und Gartenamt in Planung. Der Standort soll neben der Unterbringung der Büros, Werkstätten und Gewächshäuser des Umwelt- und Gartenamtes um Werkstätten und um das Amt für Lebensmittelüberwachung- und Tiergesundheit sowie die Werkstatt des Hochbauamtes ergänzt werden. Aufgrund des Mitarbeiterzuwachses des Umwelt- und Gartenamtes in den vergangenen Jahren, der geplanten Bündelung von weiteren Fachämtern am Standort sowie dem modernisierungsbedürftigen und energetisch schlechtem Zustand der Gebäudesubstanz ist eine Standortentwicklung in Form von energetischer Gebäudemodernisierung für Bestandsbauten sowie ergänzende Neubauten an der Bosestraße notwendig. Das Vorhaben wird durch das städtische Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung begleitet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum. Der Bebauungsplan Nr. II/19 „Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt“ umfasst mit einer Fläche von rund 3,6 ha die Flurstücke 11/5, 11/13, 11/14 und teilweise das Flurstück 11/15 aus Flur 9 der Gemarkung Wehlheiden sowie teilweise das Flurstück 183/3 aus Flur 7 der Gemarkung Wehlheiden. Das Plangebiet ist eingebettet in eine durchgrünte Umgebung. Im Süden schließen der Botanische Garten Kassel und das Schloss Schönfeld mit seiner Parkanlage sowie westlich eine weitere Grünfläche an. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Park Schönfeld, welcher als Landschaftsschutzgebiet eingestuft ist. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung begrenzt.

3. Planungsrecht und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Außenbereich. Der Wall (private Grünfläche, Zweckbestimmung Sichtschutzwall) sowie die östlich daran angrenzenden Fertigaragen (Anzahl acht, Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei) entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan II/35 Georg-Thöne-Straße. Für die geplante Entwicklung inklusive der Neubauten ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Der Bebauungsplan Nr. II/19

„Bosestraße Standortentwicklung Umwelt- und Gartenamt“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

4. Planung und städtebauliche Situation

Die Masterplanung zur Standortentwicklung für das energieeffiziente Umwelt- und Gartenamt wurde im Jahr 2022 an das Büro Nemesis Architekten aus Kassel vergeben. Bei der Masterplanerstellung wird unter anderem die Analyse des Bestandes und des Geländes unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustands sowie einer Gegenüberstellung von Abbruch zu energetischer Sanierung untersucht. Die Bedarfsermittlung wird in ein Raumprogramm überführt. Im Anschluss daran werden eine städtebauliche Analyse und Planung unter Berücksichtigung von zu erhaltender Bausubstanz und möglichen neuen Baustrukturen durchgeführt. Nicht zuletzt wird im Rahmen der Masterplanung ein Projektstrukturplan entwickelt, welcher mit einer Kostenschätzung hinterlegt wird.

Ergebnis soll die Erarbeitung einer Plangrundlage für den weiteren städtebaulichen Prozess sowie die Bauleitplanung sein. Die Masterplanung wird voraussichtlich im Oktober 2023 abgeschlossen.

Zum einen sehen die Entwicklungen am Standort einen Rückbau von einzelnen Garagen, Werkstätten, Gewächshäusern und Bürogebäuden vor, zum anderen sollen die zu erhaltenden Gebäude energetisch saniert werden. Der Denkmalschutz wird dabei berücksichtigt. Die Flächen auf dem Gelände sollen neu organisiert werden, sodass der Anteil an versiegelter Fläche insgesamt sinkt und die zukünftigen Nutzungen kompakt organisiert werden können. Dafür ist unter anderem der Neubau von zwei Gebäudekörpern, Gewächshäusern und Garagen geplant. Den Rahmen der Standortentwicklung bildet ein innovatives Energie- und Wärmekonzept mit einer Hackschnitzelanlage sowie die Ergänzung weiterer Module für die bestehende Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Gründächern.

gez.
Büsscher

Kassel, 27. September 2023