



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede“ (geänderter Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Stadt Kassel haben sich in den letzten Jahren durch die Standortaufgabe zweier großflächiger Gewerbebetriebe an der Fiedlerstraße Entwicklungspotentiale zum Strukturwandel in der Nordstadt am unmittelbaren Übergangsbereich zum Standort der Elisabeth-Knipping-Schule sowie der Universität Kassel ergeben. Da die nähere Umgebung vor allem von Wohnnutzung, Gemischten Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und öffentlichen Grünflächen geprägt ist, erscheint ein Fortbestand der gewerblichen Prägung aus städtebaulicher Sicht für die künftige Entwicklung des Stadtteils nicht mehr angemessen. Ziel der Planung ist es, die aus der bisherigen Nutzung gefallenen Gewerbegrundstücke sowie angrenzende und im engen Zusammenhang stehende Bereiche mit Entwicklungspotential unter Beachtung der Standortbedingungen einer städtebaulichen Transformation zuzuführen. Hierbei wird neben der privatwirtschaftlichen Entwicklung eines urbanen Gebiets mit möglichen Wohnbauflächen, Angeboten für Dienstleistungsnutzungen und weitere gemischte Nutzungen im Wesentlichen die Verlagerung der Bildungseinrichtung der heutigen Hegelsbergschule in die Nachbarschaft des Nordstadtparks als neue Gesamtschule Nord+ unter Einbindung einer zusätzlichen Grundschulstufe verfolgt. Die kommunale Investition setzt dabei einen Impuls zur gesamträumlichen Transformation des Bereichs, welchen es auch im Kontext einer künftigen Bildungslandschaft zu betrachten gilt.

Angesichts der Entwicklungsdynamik in Bezug auf die o.g. ehemaligen Gewerbebestandorte sowie das damit verbundene Entwicklungspotential für den Gesamtbereich wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel bereits 2019 ein Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede“ gefasst, um dadurch frühzeitig die Handlungsoptionen bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches und für die Konkretisierung der Planungsziele möglichst flexibel zu halten. Als Grundlage und zur Festlegung der Planungsziele sollte ein städtebauliches Entwicklungskonzept dienen.

Wettbewerb und städtebauliches Konzept

Dem Bauleitplanverfahren liegt eine koordinierte städtebauliche Entwicklungsplanung sowie eine Entwurfsplanung für die Gesamtschule Nord+ zu Grunde.

Grundlage bildete eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für die vorgesehene städtebauliche Transformation des bislang gewerblich geprägten Standorts sowie die sog. „Planungsphase 0“ zur Ermittlung der pädagogischen und organisatorischen Anforderungen und Entwicklung des Raumprogramms und Organisationsmodells für den neuen Bildungsstandort (beide Bueroschneidermeyer 2020/2021). Infolgedessen wurde im Frühjahr 2022 durch die Stadt Kassel und die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG für das Gesamtareal zwischen Fiedlerstraße und Eisenschmiede ein architektonischer und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ‚Gesamtschule Nord+‘ mit städtebaulich-freiraumplanerischem Ideenteil für das nordöstliche Umfeld ausgelobt. Anfang September 2022 hatte das Preisgericht mit großer Mehrheit für den Schulentwurf (Realisierungsteil) des Teams Atelier 30 Architekten GmbH aus Kassel mit rheinflügel Severin aus Düsseldorf und weihrauch+fischer GmbH aus Solingen gestimmt. Für den städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenteil, der die umliegenden Plangebietsflächen zur Gesamtschule Nord+ umfasste, wurden fünf Arbeiten mit dem 3. Preis ausgezeichnet. Im Nachgang der Wettbewerbsbeiträge zum Schulneubau erfolgte eine vertiefende städtebauliche Analyse der Wettbewerbsbeiträge für das urbane Wohnquartier, um einen besonders tragfähigen Konzeptansatz mit Eignung zur weiteren Ausarbeitung zu identifizieren und damit die Perspektiven für die weitere Standortentwicklung zu konkretisieren. Im Ergebnis dieses Prozesses wurde das Büro ISA (Internationales Stadtbauatelier) aus Stuttgart mit der Zielsetzung zur Entwicklung einer ideellen städtebaulichen Konzeption unter Einbindung von gestalterischen Empfehlungen beauftragt. Die Konzeption wurde als selbstständiger Bestandteil bis zum Juni 2023 abgeschlossen und bildet die konzeptionelle Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Aufgrund der überdurchschnittlichen sozialen Anforderungen in Nord-Holland wurde die Entwicklungsplanung frühzeitig durch einen öffentlichen Bürgerbeteiligungsprozess flankiert, für dessen Organisation und Durchführung das Architekturbüro die Baupiloten BDA 2021/2022 beauftragt wurde. Neben der Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die künftigen städtebaulichen Veränderungen und Entwicklungen im Quartier, diente der Prozess insbesondere der Ermittlung von Anforderungen und Bedarfen für die künftige Quartiersentwicklung aus Sicht der Bewohnenden im Übergangsbereich der südlichen und nördlichen Nordstadt. Die Ergebnisse wurden Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Ziel der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen verfolgt, zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnraum und sonstigen gemischten Nutzungen und Dienstleistungen sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2. Plangebiet/Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Nord-Holland und erstreckt sich zwischen der Eisenschmiede und der Fiedlerstraße sowie dem vorhandenen Lebensmittelmarkt bis hin zum Haarmannweg und umfasst ein Areal mit einer Größe von etwa 4,79 ha. Im Fokus der Entwicklungen stehen die ehemaligen Grundstücke zweier Gewerbebetriebe, welche Ihre Betriebsstandorte an der Fiedlerstraße inzwischen aufgegeben haben.

Im Detail umfasst das Plangebiet in der Flur 13 der Gemarkung Kassel die Flurstücke 20/4 tlw., 21/5, 22/2 tlw., 23/10, 23/11, 23/13, 23/14, 23/16, 28/3, 28/8, 28/11, 28/12, 28/13, 29/21, 29/22, 29/23, 29/24, 30/108 tlw. und 109/28 sowie in der Flur 36 der Gemarkung Kassel das Flurstück Nr. 558/71 tlw. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan haben sich abweichende Ansprüche an den Planstandort ergeben, durch die eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich wurde. Einerseits kann auf eine Überplanung des Abschnittes der Bunsenstraße und der Gewässerparzelle der Ahna sowie des östlich angrenzenden privaten Waldgrundstücks (Gemarkung Kassel, Flur 13, Flurstück 23/17) gänzlich verzichtet werden. Andererseits zeigte sich im Zuge der Gesamtbetrachtung, dass eine städtebauliche Überplanung des Einzelhandelsgrundstücks am Kreuzungsbereich der Fiedlerstraße zur Eisenschmiede nicht bzw. nur anteilig notwendig wird. Hinzugenommen wird wiederum eine westliche Teilfläche der vorhandenen städtischen Kita Dr. Hermann-Haarmann-Haus.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Planungsgebiet überwiegend als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Kleinere Teilbereiche im Westen und Süden sind als Grünfläche gekennzeichnet und betreffen den ‚Ahnagrünzug‘ sowie die Außenfläche der Kita Dr. Hermann-Haarmann-Haus. Eine weitere untergeordnete Teilfläche im Osten wird derzeit als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt.

Gegenwärtig ist das Plangebiet überwiegend dem sog. unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Demnach richtet sich eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben derzeit im Wesentlichen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ausgenommen hiervon sind Teilflächen des ‚Ahnagrünzugs‘ im Bereich Fiedlerstraße/ Haarmannweg sowie eine östlich gelegene kleinere Teilfläche im Randbereich des derzeitigen Gewerbegrundstücks Fiedlerstraße 2, welche planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB gekennzeichnet werden (sog. „Außenbereich im Innenbereich“). Die derzeit überwiegende, prägende Nutzung im Planungsgebiet ist gewerblicher Art. Im Verhältnis deutlich untergeordnet befinden sich im Plangebiet an der Fiedlerstraße zwei Wohngebäude. Aus der Aufgabe der großflächigen Gewerbebetriebe am Standort Fiedlerstraße ergibt sich die Chance, das mit den Flächen verbundene Potential für die künftige Stadt- und Stadtteilentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu aktivieren.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen. Das Planverfahren wird gem. § 30 BauGB im ‚Normalverfahren‘ gem. § 2 ff. BauGB mit den erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt (§ 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 insbesondere auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie die Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB erforderlich.

Flächennutzungsplan (FNP)

Angesichts der beabsichtigten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Bildungsstandortes und eines urbanen Wohnquartiers gilt der Bebauungsplan nicht als aus dem FNP entwickelt, da dieser den Bereich aufgrund der vorherigen Nutzungen als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ darstellt. Zur notwendigen Anpassung der Darstellung der Bodennutzung im FNP hat die Stadt Kassel deshalb beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) eine Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich zwischen der Fiedlerstraße und der Eisenschmiede beantragt. Die Flächen sollen im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als ‚Gemischte Bauflächen‘ und im Bereich des geplanten Bildungsstandortes und der vorhandenen Kita in ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit den entsprechenden Zweckbestimmungen ‚Schule‘ und ‚Kindergarten‘ ausgewiesen werden.

Aufstellungsbeschluss 2019 / geänderter Aufstellungsbeschluss 2024

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 23.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede“ gefasst. Der Beschluss wurde am 08.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Kassel (3. Jahrgang / Nr. 048) ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund von Änderungen des Geltungsbereiches im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist vorliegend ein geänderter Aufstellungsbeschluss zusammen mit dem Offenlegungsbeschluss vorgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum Juni/Juli 2023 auf Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfs.

Frühzeitige Beteiligung der Ortsbeiräte Nord-Holland und Fasanenhof

Die Mitglieder des Ortsbeirates Nord-Holland wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ortsbeirat Fasanenhof am 15.06.2023 über die Planungsabsichten informiert. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus dem vorangegangenen Partizipationsprozess zur Quartiersentwicklung im Stadtteil vorgestellt und die Ziele der Schulplanung sowie der beabsichtigte Städtebau im Bereich Fiedlerstraße / Eisenschmiede dargelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Offenlegung)

Die Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Einstellen der Unterlagen (hier: Bebauungsplanentwurf) ins Internet beteiligt. Gleichzeitig sind die Behörden und Träger

öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (ebenfalls digital) zu beteiligen. Die Beteiligungsprozesse sind in einem 30-tägigen Zeitraum ab Mai 2024 vorgesehen.

5. Kosten

Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede“ wird von der Stadt Kassel durchgeführt. Alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen finanziellen Aufwendungen zur Schaffung von Planungsrecht fallen zulasten der Stadt.

gez.
Büsscher

Kassel, 22. Februar 2024