

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“
(Aufstellungsbeschluss)**

Erläuterung

1. Bestand und Planungsrecht

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Innenstadt ist ca. 0,63 ha groß und umfasst, außer dem Grundstück des ehemaligen Stadtbads Mitte, die Grundstücke des Hauses der Begegnung vom Diakonischen Werk sowie städtische Erschließungsflächen im rückwärtigen Bereich. Das Stadtbad Mitte, das 1967 errichtet und bis Mai 2013 als öffentliches Hallenbad in der Innenstadt genutzt wurde, wird mit dem Neubau des Auebades geschlossen und soll abgerissen werden. Das Haus der Begegnung, das mit dem Stadtbad über den gemeinsamen Eingangsbereich baulich verknüpft ist, soll ebenfalls aufgegeben werden. Damit entsteht in diesem Bereich der Innenstadt eine zusammenhängende hochwertige Potenzialfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Im Flächennutzungsplan des ZRK (2009) wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad – dargestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt die Sicherung einer qualitativ hochwertigen zukünftigen Neubebauung und einer standortgerechten Nutzung auf der Grundlage der in 2011 von der Stadt Kassel beauftragten Studie.

Die funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten für eine nachhaltige Entwicklung wurden in der Machbarkeitsstudie der Arbeitsgemeinschaft der Büros Scheuven+Wachten/Dortmund und Junker+Kruse/Dortmund umfassend untersucht und Lösungsansätze in vier verschiedenen Entwicklungsvarianten dargestellt. Bei der Flächeneignung wurden sowohl räumliche Zusammenhänge und die Erschließungssituation als auch das innerstädtische Nutzungsgefüge und die gegenwärtige Bedarfs- und Nachfragesituation in Kassel und speziell für diesen Standort geprüft.

Die Empfehlung der Vorzugsvariante aus gutachterlicher Sicht, unter Beachtung aller Grundvoraussetzungen, beinhaltet einen Nutzungsmix von gehobenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Kombination mit innerstädtischen Wohnraum in den Obergeschossen. Mit einer Flächengröße von ca. 9.000 qm Bruttogeschoßfläche auf bis zu vier Ebenen und der Ausbildung eines kleinen Platzraumes zugunsten freiräumlicher Qualitäten zwischen der Neubebauung und dem City Point an der Hedwigstraße wird der gesamte Baublock optimal abgerundet und in die vorhandene städtische Struktur integriert. Anlieferung und Zufahrt sollen über die Hedwigstraße und die innere Erschließungsgasse im Blockinnenbereich erfolgen. Die Realisierbarkeit einer Tiefgarage mit dem Zugang von hier ist möglich, allerdings begrenzt auf eine verträgliche Größe und den Parkumschlag durch die schwierige verkehrliche Anbindung an die Mauerstraße mit Bushaltestelle, Fußgängerüberweg und einer weiteren Parkhauszufahrt. Konflikte sind unbedingt zu vermeiden. Ein hoher Parkwechsel infolge von größeren Einzelhandelsflächen ist aus diesem Grund nicht erstrebenswert bzw. verträglich.

3. Verfahren

Da die Stadt Kassel das Ziel verfolgt, die Baukultur künftig stärker zu fördern, soll mit dem Investor ein Wettbewerb für diesen innerstädtisch bedeutsamen Standort durchgeführt werden.

Damit wird eine standortgerechte Nutzung und eine qualitätsvolle Bebauung in diesem großflächigen Areal zu erreichen sein. Die Anforderungen für die erforderliche Integration in das städtebauliche Gefüge und die innerstädtische Nutzungssituation ergeben sich aus der Machbarkeitsstudie.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt anschließend auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses.

gez.
Spangenberg

Kassel, 14.05.2013