

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ soll die Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende mit insgesamt 163 Zimmern in einem fünfgeschossigen Gebäude mit zwei zusätzlichen Staffelgeschossen planungsrechtlich abgesichert werden.

Zielsetzung der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans ist es, die dem Gebäude des Karlsruhospitals vorgelagerte - als offener Parkplatz mit eingestellten überdachten Stellplatzflächen in Form von Fertiggaragen genutzte - Grundstücksfläche einer neuen Nutzung, in Sinne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zuzuführen und in diesem Zuge die durch Kriegszerstörung eingetretene und bis heute vorhandene städtebaulich dysfunktionale Situation städtebaulich neu zu ordnen und funktional zu ergänzen.

Der Investor beabsichtigt an dieser Stelle eine Innenentwicklung an einem dafür geeigneten Standort, der aufgrund seiner zentralen Lage in fußläufigen Bereich der Universität und der Nähe zum Klinikum Kassel sowie der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und das regionale und überregionale Radwegenetz für die beabsichtigte Nutzerklientel gut geeignet ist. Im Erdgeschoss sind entlang der Weserstraße und im Bereich des Durchgangs zum Karlsruhospitals gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, um eine belebte und vielfältig genutzte Erdgeschosszone auszubilden. Im rückwärtigen Bereich - innerhalb des sich bildenden Stadtraums zwischen dem neuen Gebäude und dem Karlsruhospitals - soll eine gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Freifläche entstehen, die anstatt der derzeitigen Stellplatzfläche künftig ein adäquates Entree für das historisch bedeutsame Gebäude ausbildet. Bei der Gestaltung dieser Freifläche wird der dort verlaufende Rad- und Fußweg erhalten und einbezogen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet zwischen den Haltstellen Altmarkt und Katzensprung an der Weserstraße. Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches wird durch das angrenzende historische Karlsruhospitals, die Fulda und die schräg gegenüber liegende Max-Eyth-Schule sowie Oskar-von-Miller-Schule geprägt.

Der Geltungsbereich des B-Plans beinhaltet die Flurstücke 128/7 mit 1.551 m², 128/8 mit 382 m², 9/21 mit 35 m² und Teile des Flurstücks 9/20 mit 81 m² in der Gemarkung Kassel, Flur 2. Die Grundstücksfläche, die durch die Flurstücke entsteht, beträgt somit 2.050 m². Laut § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsbereichs mit einbezogen werden. Dies muss aufgrund der notwendigen Größe der Tiefgarage in diesem

Fall erfolgen, somit bezieht der vorhabenbezogene B-Plan eine Teilfläche von 372 m² der Flurstücke 128/12, 128/11, Gemarkung Kassel, Flur 2 mit ein. Die Teilfläche des Flurstücks 128/12 wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die Parkplätze sind der Nutzung des Grundstücks Karlsruhospitals zugeordnet. Eine Teilfläche des Flurstücks 128/11 wird in den Geltungsbereich aufgenommen, weil mit dem Vorhaben die notwendigen Stellplätze für Nutzungen des Karlsruhospitals nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht eine Gesamtgröße des Geltungsbereichs von 2.422 m².

3. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des B-Plans ist zurzeit als unbebaute Fläche zu klassifizieren. Die Fläche wird als privater, asphaltierter Parkplatz genutzt und ist mit vier Nebenanlagen in Form von Doppelgaragen bebaut. Als Abgrenzung zum Fußweg entlang der Weserstraße sind niedrige Hecken gepflanzt. Westlich ist eine ca. 7 m breite und 230 m² große Pflanzfläche mit Bäumen angelegt. Südlich grenzt das Finanzamt Kassel I an. Dieses sechsgeschossige Gebäude entlang der Weserstraße weist eine Höhe von 22,10 Metern über Straßenniveau auf und hat eine Länge von ca. 118 m. Die Gebäudeteile mit Ausrichtung zur Fulda sind viergeschossig und weisen eine Gebäudehöhe von fast 15 m auf. Der Haupteingang in den Gebäudekomplex des Finanzamtes liegt an der Altmarktkreuzung. Die Erdgeschosszone entlang der Weserstraße ist unbelebt. Das Gebäude wird über eine ca. 6 Meter breite Tiefgarageneinfahrt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans erschlossen.

Westlich schließt sich das Karlsruhospitals mit einer Länge von ca. 48 m und einer Tiefe von ca. 15 m an. Hierbei handelt es sich um ein ursprünglich zweigeschossiges Gebäude mit einem hohen Mansardgeschoss, das Obergeschoss wurde jedoch im Krieg zerstört. Mit der Restaurierung des Gebäudes ab 2006 wurde der Bestand restauratorisch gesichert und eine zusätzliche zweigeschossige Überbauung des Denkmals realisiert. Insgesamt unterschreitet die Höhe des heutigen Gebäudes die ursprüngliche Gebäudehöhe. Eine ca. 10,5 m breite Pflasterfläche bildet die Vorzone zum Karlsruhospitals, welche gemischt genutzt wird. Im Untergeschoss und Erdgeschoss ist eine Gastronomie angesiedelt, darüber sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen untergebracht. Das Karlsruhospitals ist als Einzeldenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Nach Norden schließt sich eine zum Imbiss umgebaute Tankstelle sowie die Vogt'sche Mühle an. Hierbei handelt es sich um einen fünfgeschossigen Backsteinbau aus dem 19. Jahrhundert, der das größte Wasserkraftwerk in der Region Kassel beinhaltet. In den nicht für das Wasserkraftwerk benötigten Gebäudeteilen wird das Gebäude als Möbelhaus genutzt. Vor dem 2. Weltkrieg war das Gebäude der Vogt'schen Mühle sechsgeschossig, bzw. an der Fuldaseite siebengeschossig ausgeprägt.

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Genehmigungsvorgänge wären in der derzeitigen planungsrechtlichen Situation daher auf der Grundlage von § 34 BauGB zu entscheiden. Im vorliegenden Fall konnte eine Genehmigung nach § 34 BauGB aber auch insbesondere hinsichtlich des Abstandsflächennachweises nicht in Aussicht gestellt werden. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche nicht vor. Die gegenüberliegende Straßenseite der Weserstraße wird durch den B-Plan Nr. 1 Mitte „Innenstadt (Spielhallen)“ aus dem Jahr 1985 festgesetzt. Für den B-Plan Nr. 1/22 hat der B-Plan jedoch keine unmittelbare Relevanz.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche bzw. Kerngebietsfläche dar. Unmittelbar nord-östlich angrenzend wird die Fläche entlang der Weserstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich des

Plangeltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich eine Wohnbaufläche. Im weiteren Verlauf der Weserstraße nach Osten sind sowohl gemischte Bauflächen als auch Wohnbauflächen dargestellt. Gemischte Bauflächen befinden sich östlich und westlich der Brüderstraße sowie westlich des Steinwegs. Entlang der Kurt-Schumacher-Straße sind gemischte Bauflächen dargestellt, wobei der nördliche Bereich auch als Kerngebiet dargestellt ist. Weil sich an der Nutzung der Liegenschaft im Zusammenhang mit diesem Verfahren nichts ändern soll, ist der Bebauungsplan Nr. I/22 als ‚widerspruchsfrei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt‘ zu bewerten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Gestaltbeirat

Weil die konkret geplante ‚Unterkunft für Auszubildende‘ an der Weserstraße mit dem vorgesehenen Volumen und auch aufgrund der prägnanten Architektur über die Liegenschaft hinaus eine stadträumliche Wirkung entfalten wird, wurde das Vorhaben am 31.08.2021 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und diskutiert.

Der Beirat hat den von der P & I Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH ausgearbeiteten Entwurf vom Grundsatz her sehr positiv aufgenommen, gleichzeitig wurde die Empfehlung geäußert, die zur Anwendung kommenden Fassadenmaterialien im weiteren Planungsprozess im engeren Austausch abzustimmen.

5. Planverfahren

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans. Um das vorhabenbezogene Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans gemäß § 12 BauGB erforderlich. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgefüge und der damit einhergehenden Innenentwicklung ist zu prüfen, ob die Aufstellung auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgen kann.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.422 m², so dass weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überbaut werden können. Direkt nördlich angrenzend an diesen Geltungsbereich soll der B-Plan Nr. I/23 „Vogtsche Mühle/Karlshospital“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08. November 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Selbst unter Anrechnung dieser dort möglich entstehenden Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird die Grenze von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten. Damit ist die erste Voraussetzung für die Durchführung des B-Planverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben.

Ämtergespräche

Zur Vorbereitung der wesentlichen Planinhalte wurden bereits mehrfach Gespräche mit den maßgeblichen Fachämtern durchgeführt. In diesem Kontext wurden enge Abstimmungen zu den Sachverhalten Verkehrserschließung, ruhender Verkehr, Gestaltung der Grün- und Freianlagen, Integration des Fernradweges sowie dem Schutz zur Erhaltung der Vegetationsbestände geführt. Über die textlichen Festsetzungen hinausgehenden Vereinbarungen zur Energieeffizienz des geplanten Vorhabens werden im Durchführungsvertrag geregelt, die zum jetzigen Zeitpunkt hierzu vorliegenden Erläuterungen in der Begründung werden aktuell mit - 674 - (Umweltplanung) erörtert.

Beteiligung nach § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Es ist vorgesehen, die Offenlage sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB im Zeitraum zwischen dem 01.08. und 30.08.2023 durchzuführen.

6. Kosten

Im Vorfeld hat der Vorhabenträger erklärt sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. I/22 und der anschließenden Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

7. Durchführungsvertrag

Im Hinblick auf die Umsetzung soll zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen werden, in den neben der Übernahme der Kosten (Planung und Umsetzung) auch Regelungen zum Realisierungszeitraum und zur Umsetzung der Planung (Grundstücksneuordnung, Gebäude und Freianlagen, Bepflanzung sowie Anschlüsse an die städtischen Flächen der umliegenden Straßen) sowie zu weiteren sich im Bauleitplanverfahren möglicherweise herauskristallisierenden Aspekten mit aufzunehmen sind.

gez.
i. V. Mehls

Kassel, 23. Mai 2023