

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße‘
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) beabsichtigt, ihren Verwaltungsstandort an der Frankfurter Straße durch einen Erweiterungsbau auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Im Gegenzug soll der Standort im Vorderen Westen (Goethestraße / Luisenstraße) aufgelöst und Geschäftsbereiche neu gebündelt werden. Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe der auf mehrere Standorte verteilten Sozialversicherung. In der Folge könnten qualitativ hochwertige Flächen im Vorderen Westen für neue Nutzungen frei werden. Die Stadt Kassel begrüßt grundsätzlich die Standortentscheidung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) und in der Folge auch die sich eröffnenden Chancen im Vorderen Westen.

Die geplante Bebauung ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/27 A 'Pomologischer Garten' aus dem Jahr 1991 für die betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht. Zusätzlich werden Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße' einbezogen, weil die geplante Tiefgarage mit einem Anschluss an den Gebäudeteil 'Bosestraße' ebenfalls eine Veränderung der Bebaubarkeit erfordert. Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan hat folgende Bezeichnung erhalten:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/27 A, 2. Änderung 'Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße/Bosestraße'.

Der Geltungsbereich umfasst für den Erweiterungsbau an der Frankfurter Straße 124 – 126 das gesamte Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel (Größe ca. 5.665 m²) sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 für die geplante Tiefgarage. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, das geplante Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern und es verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden. Dies betrifft insbesondere die Positionierung und die Kubatur des Baukörpers unter Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zum Kleingartengebiet des Naturheilvereins, die Organisation der verkehrlichen Aspekte (Verbindung / Anbindung Tiefgarage, Mitarbeiter-Stellplätze, Kunden- bzw. Publikumsverkehr, Anlieferung und Kundenverkehr EDEKA) sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vor dem Hintergrund des heutigen Baumbestands.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhandene Verwaltungssitz an der Ecke Frankfurter Straße / Bosestraße mit derzeit ca. 650 Arbeitsplätzen und einer Gesamtnutzfläche von rund 22.700 m² soll um einen Neubau erweitert werden, der Raum für bis zu 350 zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Die Konzentration an der Frankfurter Straße ist gleichzeitig als deutliches Signal zur Sicherung des Kasseler Standortes anzusehen. Die geplante Bebauung sieht eine fünfgeschossige Nachverdichtung auf der straßenabgewandten Rückseite westlich des bestehenden Büroriegels an der Frankfurter Straße vor. Der eher introvertierte Charakter der Liegenschaft bleibt erhalten. Zu den sich weiter westlich anschließenden Kleingartenflächen wird ein den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechender Abstand eingehalten. Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude und nimmt dessen Höhenlage und Achsmaß im Wesentlichen auf. Der vorhandene und der neue Baukörper werden mit einem Quertrakt als Verbindungsbrücke miteinander verbunden. Insgesamt werden eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von rund 3.800 m² (überwiegend Büroflächen) sowie etwa 60 Stellplätze im Tiefgeschoss neu geschaffen. Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden. Auf diese Weise wird eine vergrößerte gemeinsame Tiefgarage ausgebildet, die über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Süd-Ende des Bestandsriegels im rückwärtigen Grundstückssinnern sowie eine zweite Ein-/Ausfahrt an der Bosestraße erschlossen werden soll.

Aktualisierung Gebäudeplanung

Die den einzelnen Beteiligungsschritten zugrunde gelegte Vorplanung des Büros Kleine + Potthoff kann für die hier vorliegende abschließende Fassung des Bebauungsplanes durch die zwischenzeitlich fortgeführte Planung des Büros agn Niederberghaus & Partner GmbH (Ibbenbüren) ersetzt werden.

Die aktuelle Entwurfsplanung (Stand August 2018) ist insbesondere auch Grundlage für den ‚Vorhaben- und Erschließungsplan‘ und den hiermit im Zusammenhang stehenden Durchführungsvertrag. Eine Veränderung der planungsrechtlichen Inhalte ist damit nicht verbunden.

3. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6.300 m² umfasst (die gesamte Liegenschaft der SVLFG umfasst rund 16.250 m²). Der Schwellenwert für die überbaubare Grundfläche von maximal 20.000 m² gemäß § 13a BauGB wird bei weitem nicht erreicht.

Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 2014

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal am 03.12.2013 mit den Entwurfsunterlagen durch Information des Ortsbeirates 'Südstadt'. Die öffentliche Auslegung

nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 13.02.2014 bis 14.03.2014.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind nicht eingegangen.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im November 2013 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Vorentwurfsfassung (Stand 20.10.2013) erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin am 07.11.2013 eingeladen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 15.11.2013) berücksichtigt. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Erneute Beteiligung 2018

Die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich, weil die in der Bebauungsplan-Zeichnung festgesetzte Versorgungsfläche für das geplante Gleichrichterunterwerk bei gleichbleibender Gebäudegröße aufgrund von technischen und formalen Anforderungen (Baurechtsrecht) von zunächst ca. 40 m² (Entwurfsfassung, Stand 11/2013) auf jetzt ca. 96 m² vergrößert werden musste. Im Zusammenhang mit dieser Veränderung mussten auch die im nördlichen Randbereich zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie einzelne ebenfalls zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte (Planung) angepasst werden.

Die auf diese Änderungen bezogene beschränkte öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 11.06.2018 bis zum 27.06.2018.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigelegt.

4. Kosten

Die Vorhabenträgerin hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum wird festgelegt, bis zu dem das Projekt einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen errichtet werden soll, und die genaue Beschreibung des Vorhabens wird formuliert.

gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 9. Oktober 2018