Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/15 „Ostring / Schützenstraße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 8 ha und befindet sich im Stadtteil Wesertor und befindet sich nördlich des Kleingartenvereins Schützenplatz und südwestlich des Betriebsgeländes des Kassler Entwässerungsbetriebs. Das Plangebiet wird von der Schützenstraße im Süden, der Martinsstraße im Westen, dem Franzgraben im Norden und den Kassler Entwässerungsbetrieben im Osten begrenzt. Somit deckt dieser vollständig den Geltungsbereich des veralteten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. VI/15 „Ostring / Schützenstraße“ vom 31. Mai 2010 ab.

Er umfasst aus der Gemarkung Kassel, Flur 18 folgende Flurstücke teilweise: 8/4, 9/7 und 18/2 sowie teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Kassel aus Flur 19: 2/6, 56/40, 77/13, 119/24. Folgende Flurstücke aus der Gemarkung Kassel, Flur 19 liegen vollständig im Geltungsbereich: 1/1, 2/4, 82, 83/1, 83/2, 84/1, 84/2, 88/1, 88/3, 90/2, 90/3, 90/9, 90/10, 92/3, 92/4, 94/6, 94/7, 94/8, 94/9, 97/1, 98, 101/6, 205/89, 494/85, 536/86, 537/87.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das in 2010 beschlossene und begonnene Bebauungsplanverfahren wurde in den vergangenen Jahren nicht weiter konkretisiert. Aufgrund der Verjährung soll der damals beschlossene Aufstellungsbeschluss erneut beschlossen werden.
Ziel und Zweck dieser Planung ist es, das Verfahren wiederaufzunehmen und die bereits vorliegenden Planungen und Konzepte zu konkretisieren und planungsrechtlich zu sichern. Grundlage hierfür bildet das sich kurz vor der Beschlussfassung befindliche „Städtebauliche Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“.
Die heterogene und ungeordnete Bebauungsstruktur soll unter der Zielsetzung der zukünftigen schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich neu geordnet werden. Ein Anlass hierfür liegt in dem analysierten Wohnraumbedarf der Stadt Kassel begründet. Zurzeit besteht zwar kein aktuelles Interesse des Betreibers des Real-Marktes für eine Aufgabe des Standortes, jedoch entspricht dieser Standort nicht den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich C- Zentrum Kassel – Wesertor aus dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015 und sollte somit nicht weiter gestärkt werden. Durch den sich im Aufstellungsverfahrenen befindenden Bebauungsplans Nr. VI/34 „Rewe / Lidl Fuldatalstraße“ wird der benannte Versorgungsbereich aktuelle bauplanungsrechtlich gestärkt und gesichert.

Somit soll im Falle einer Aufgabe des Standortes des Real-Marktes die künftige Planung eine vorausschauende und schwerpunktmäßige wohnbauliche Folgenutzung bereits frühzeitig bauplanungsrechtlich sichern.

3. Planungsrecht und Planungshistorie

Am 31. Mai 2010 wurde bereits für diesen Geltungsbereich ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/15 „Ostring / Schützenstraße“ gefasst. Die Planung wurde jedoch nicht weiter konkretisiert.

Bereits die Rahmenplanung Wesertor, die am 14.07.2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage der zukünftigen Stadtteilentwicklung beschlossen wurde, hat die derzeitige Situation dort untersucht und Vorschläge für eine Umnutzung in Richtung Wohnen und Mischnutzung gemacht. Das Leitbild des Rahmenplanes stellt die Stärkung der Wohnnutzung an oberste Stelle, zudem wird als wesentliches, fast ungenutztes Potential die Nähe zur Fulda beschrieben. Die Konzentration von Handel und Gewerbe soll demnach im Bereich Weser- und Fuldatalstraße erfolgen und der Ostring als begrünte Achse zwischen Nordstadtpark und Fuldaaue entwickelt werden. Planungsziel ist also eine Aufwertung des Wohnstandortes Wesertor durch Nutzung des Potentiales Fuldanähe. Somit muss laut Rahmenplan für das hier betroffene Areal langfristig eine weitgehende Umstrukturierung ins Auge gefasst werden.

Auch das Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor, das am 05.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, benennt als wichtiges Ziel für die zukünftige Stadtteilentwicklung die Attraktivierung des Stadtteils als Wohnstandort und damit verbunden die Sicherung von Flächen zur Wohnbebauung. Flächenpotenziale dafür werden insbesondere im Bereich um den Ostring herum gesehen. Bei einer Ausweitung der dortigen gewerblichen Leerstände wird hier eine Umwidmung in Wohnbauland vorgeschlagen. Das Handlungskonzept beschreibt speziell auch das Areal des REAL-Marktes als Potenzialstandort, für den es nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes eine neue Nutzung zu finden gilt.

Das sich zurzeit in Aufstellung befindende „Städtebauliche Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“ greift diesen im Integrierten Handlungskonzept beschriebenen Potentialstandort des Areals des Real-Marktes auf. Das Konzept beinhaltet eine mögliche flächenhafte zukünftige städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich. Der Schwerpunkt liegt auch hier auf einer wohnbaulichen Nutzung, da hierfür gute Standortvoraussetzungen gegeben sind. Eine Wohngebietsentwicklung passt sich nahtlos in die Nutzungsstruktur des Umgebungsbereichs ein und erlaubt die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen. Die fußläufige Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen als auch zum Freiraum der Fulda-Aue sind positive Standortfaktoren für eine Wohnnutzung. Durch die Aufwertung der Potenzialfläche und der Erweiterung der Grünvernetzung wird das Wohnumfeld verbessert und der Stadtteil Wesertor erhält als Wohnstandort neue Qualitäten.

4. Aktuelle Planung

Die Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung im Bebauungsplanverfahren ist der Entwurf des „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts – nordöstliches Wesertor“. Dieser Entwurf beinhaltet eine flächenhafte städtebauliche Neuordnung, die sich auf eine fiktive Nutzungsaufgabe des Real-Marktes bezieht.

Der Entwurf sieht schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung sowie die Sicherung der bereits vorhandenen sozialen und gewerblichen Nutzungen beim Ostring vor. Städtebaulich prägend ist im Stadtteil Wesertor die historisch gewachsene Blockrandstruktur, die auch nördlich des Franzgrabens deutlich ablesbar ist. Hieran anknüpfend sieht das Konzept eine Gliederung des ca. 8 ha großen Plangebiets kreuzförmig in mehrere Baufelder vor, die aufgrund der Blockrandbebauung zu den Straßenräumen Raumkanten bilden. Längs des Ostrings wird die Fortführung der Baumreihe als raumbildende Kante fokussiert. Dadurch entsteht ein grünes Erscheinungsbild der Straße sowie eine grüne Vernetzung zur Fuldaaue.

Das zentrale Erschließungselement in Ost-West-Richtung ist die Verlängerung der Oskarstraße in östliche Richtung mit Anbindung an den Ostring. In Nord-Süd-Richtung wird die Wegeverbindung zwischen der Gartenstraße aufgegriffen und bis zur Schützenstraße fortgeführt. Diese Wegeverbindung wird gleichzeitig als in der Mitte des Baugebiets liegendes Grünelement ausgebildet, welches seine Fortsetzung im Süden bis zur Fulda-Aue findet. Innerhalb dieser Baufelder können unterschiedliche Wohnformen in unterschiedlicher städtebaulicher Dichte realisiert werden.

Ein wichtiges Planungsziel ist die bessere Orientierung der Wohnquartiere zur Fulda mit einer weitergehenden Öffnung im Übergang zwischen bebautem Siedlungsbereich und dem Freiraum. In dieser Planung übernimmt die verlängerte Oskarstraße die heute der Schützenstraße obliegende Verbindungsfunktion. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Schützenstraße im östlichen Teilabschnitt aufzuheben und als Grünflächenkorridor mit unmittelbarer Anbindung an die Fulda-Aue auszubilden.

Durch den Leerstand des ehemaligen Baumarkts eröffnet sich die Chance, den Auenbereich der Fulda wieder zu erweitern und einen offenen Zugangsbereich zu schaffen. Dies entspricht den Inhalten des sich im Entwurf befindenden Fuldakonzepts der Stadt Kassel. Für die Feuerwehr ist aus einsatztechnischer Sicht die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Fulda ebenfalls erstrebenswert, da somit an diesem Standort eine Slipstelle für das Mehrzweckboot hergestellt werden könnte.

5. Planverfahren

Der beschlossene Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. VI/15 „Ostring / Schützenstraße“ soll aufgrund der Verjährung neu beschlossen werden. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre als Satzungsbeschluss beantragt.

Der Bebauungsplan Nr. VI/15 „Ostring / Schützenstraße“ ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Normalverfahren aufzustellen. Im Normalverfahren werden auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich. Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sind durchzuführen.

Im Laufe des Verfahrens sind folgende Aspekte detaillierter zu betrachten:
Aufgrund der gewerblichen Nutzungen muss im weiteren Verfahren bodengutachterlich geprüft werden, ob die betroffenen Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Eine von der Feuerwehr angeregte Slipstelle im Bereich der Fuldaaue ist ebenfalls zu prüfen. Des Weiteren ist im Bebauungsplanverfahren das Thema Hochwasserschutz und Naturschutz zu behandeln, da sich der Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet befindet

und gleichzeitig an ein Naturschutzgebiet angrenzt. Neben diesen Aspekten muss im Verfahren weiterhin die Konkretisierung des neuen Erschließungssystems erfolgen.

gez.
Mohr

Kassel, 15. Januar 2020