

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/15 "Ostring / Schützenstraße"  
(Aufstellungsbeschluss)****E r l ä u t e r u n g**

Das rund 6 ha umfassende Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Wesertor - nördlich der Anlage des Kleingartenvereins Schützenplatz und süd-westlich des Betriebsgeländes des Kasseler Entwässerungsbetriebes.

Die historische Bepflanzung der Schützenstraße mit einer raumprägenden Platanenreihe lässt noch ahnen, dass sie als wichtige Erschließungsachse geplant war. Die vereinzelte Wohnbebauung aus der Gründerzeit und die verfallenen Gewerbegebäude aus Backstein deuten daraufhin, dass sich die Erwartungen nicht erfüllt haben. Die unbebauten Flächen wurden stadtrandtypisch mit einem Einkaufsmarkt besetzt, ergänzt durch einen Getränke-, einen Baumarkt, eine Autowaschstraße und zwei Muster-Fertighäuser der gleichen Firma. Schließlich wurde das Lager der Malergenossenschaft (VEMA-Gebäude) errichtet. Die Bebauung entlang der Schützenstraße auf Höhe der Kleingartenanlage Schützenplatz und im Kreuzungsbereich Franzgraben / Ostring ist heterogen und teilweise schlecht genutzt. Der Zugang zum Erholungsbereich Fuldaufer ist nur durch zwei schmale Wegeverbindungen gegeben. Das östliche Drittel der Baumarktfläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Die ständigen Wechsel der Betreiber des Baumarkts und der zuletzt seit Jahren weitgehende Leerstand deuten auf eine geringe Standortgunst hin. Auch das ehemalige VEMA-Gebäude stand nach der Insolvenz von VEMA Jahre lang leer. Die Bau- und Nutzungsstruktur am Ostring kann als desolat bezeichnet werden. Die Stellplatzflächen am Einkaufs- und Getränkemarkt sind wenig begrünt und die meiste Zeit nicht ausgelastet. Für den leerstehenden ehemaligen Massa-Baumarkt sowie für das Gelände des derzeitigen REAL-Marktes laufen in 2015 langjährige Pachtverträge mit der Metro-Gruppe aus. Aufgrund einer geringen Nachfrage nach derartigen Einzelhandelsflächen ist nicht mit einer Verlängerung der Pachtverträge zu rechnen. Die Immissionssituation der Kläranlage hat sich soweit verbessert, dass auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich denkbar ist.

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-/Fuldatalstraße erfolgen, Mittel- und Ostring als begrünte Achse zwischen Nordstadtpark und Fuldaaue entwickelt werden. Planungsziel ist also eine Aufwertung des Wohnstandortes Wesertor durch Nutzung des Potentials Fuldanähe. Somit muss laut Rahmenplan für das hier betroffene Areal langfristig eine weitgehende Umstrukturierung ins Auge gefasst werden. Konkret benannt wurde ein Bebauungskonzept mit dem Schwerpunkt kleinteiliger Wohnbebauung (Reihen- oder kleine Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnen), eine Rücknahme der künftigen Bebauung auf die Hochwassergrenze – verbunden mit einer Öffnung zu Fuldawiesenpark und Landschaftsraum der Fulda. Der Zugang zum Fuldawiesenpark sollte verbessert werden. Für das Gelände des jetzigen REAL-Marktes sollte ein Mischgebiet festgesetzt 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.

In Umsetzung dieser beschlossenen Ziele und Konzepte soll vorausschauend gehandelt und bereits frühzeitig eine mögliche zukünftige Nutzung v.a. als Wohnbauland bauplanungsrechtlich gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren ist – unabhängig von der zunächst in der Rahmenplanung vorgeschlagenen Abgrenzung - zu prüfen, welche Bereiche im Detail ausschließlich für Wohnnutzung und welche für Mischnutzung zugelassen werden sollen. Auch die Zulässigkeit vorhandener gebietsuntypischer Nutzung im Mischgebiet nach § 1 (10) BauNVO unter Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten ist zu überprüfen. Außerdem ist im Bebauungsplanverfahren das Thema Hochwasserschutz zu behandeln. Wie bereits in der Rahmenplanung vorgeschlagen, soll eine Öffnung der Bebauung zu den Fuldawiesen in Verbindung mit einem verbesserten Zugang zur Fulda gesichert werden.

Eine erste Tendenz zur Abkehr von der bisherigen (Einzel)-Handelsnutzung hat sich bereits Anfang 2010 gezeigt. Seit Anfang des Jahres gibt es mit dem sozialen Träger AKGG einen neuen Eigentümer des ehem. VEMA-Gebäudes, der hier – abweichend von der bisherigen Handelsnutzung - diverse soziale Angebote für Kinder und Jugendliche machen wird (u.a. eine Produktionsschule mit Lernwerkstätten zur Beschäftigung und Qualifizierung sowie eine Trendsporthalle als betreutes Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche). Diese Nutzung für soziale Zwecke soll über den Bebauungsplan ebenfalls festgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und beinhaltet einen Umweltbericht.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 12. April 2010