

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 23A“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt an der Ahrensbergstraße im Ortsteil Brasselsberg die Sanierung, Umnutzung und den Erhalt eines denkmalgeschützten ehemaligen Führungsbunkers mit einem kleinen Anteil gewerblicher Nutzung und einer Aufstockung für Wohnnutzung.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des nordwestlichen Ortsrands südlich der Ahrensbergstraße und der Druseltalstraße. Östlich an den Bunker angrenzend befindet sich das evangelische Altenpflegezentrum "Stiftsheim Kassel". Im Westen ein Hospiz, daran anschließend, jenseits der Konrad-Adenauer-Straße, die Altenpflegeeinrichtung "Luisenhaus". Der Geltungsbereich liegt am Rand eines durch verschiedene Baustrukturen geprägten Wohnquartiers mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Etwas weiter westlich und südlich liegen die großen zusammenhängenden Grün- und Naherholungsbereiche des Habichtswaldes und der Dönche.

Aufgrund der eher peripheren Lage im Stadtgebiet sind die Entfernungen zu den nächsten Versorgungseinrichtungen beträchtlich. Die vorhandene verkehrliche Erschließung über die Ahrensbergstraße wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2016 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die umgebenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen gekennzeichnet. In nördlicher Richtung schließt bis zur Druseltalstraße eine schmale straßenbegleitende Grünfläche an.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/2, rechtskräftig seit 2012, der für die bauliche Erweiterung des östlich angrenzenden Alten- und Pflegeheims aufgestellt wurde.

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein kleiner Teilbereich dieses Bebauungsplanes überschrieben. Der Bebauungsplan legt für diese Plangebietsfläche eine 'Einrichtung für den Katastrophenschutz > Perspektive: Alten- und Pflegeheim' mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 600 m² und einer Geschossfläche (GF) von 2.000 m² fest. Östlich befinden sich die Sondergebietsflächen 'SO Alten- und Pflegeheim'.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich derzeit nur ein großflächiges Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen „Führungsbunker“ aus dem 2. Weltkrieg mit einer Bauhöhe von 9,00 m, der bis in die 90er-Jahre vom Deutschen Roten Kreuz für den Katastrophenschutz genutzt wurde, aber seit vielen Jahren leer steht. Durch die ehemals exponierte Lage, ohne umgebende Bebauung und mit deutlich niedrigerer Vegetation, war dies ein idealer Standort für diesen Beobachtungsposten. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem flachen Satteldach und einem halbrunden kleinen Beobachtungsturm.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung des denkmalgeschützten Bunkers um zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu Wohnzwecken zu schaffen, sowie die Nutzung der zwei bestehenden Geschosse für Nebenräume der Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen zu etablieren.

Folgende weitere Aspekte sollen bei der Planung beachtet werden:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich der Höhe und Kubatur,
- Gestaltung des neuen Baukörpers,
- Verträglichkeit mit den denkmalpflegerischen Belangen,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles,
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Es sind 6 Wohneinheiten geplant sowie Abstellräume für die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe im massiven fensterlosen Bunker, z. B. ein Tonstudio. Auf dem Grundstück sind 9 Stellplätze vorgesehen, sodass mindestens 6 für die Wohneinheiten angerechnet werden können und bis zu 3 Stellplätze für eine zukünftige gewerbliche Nutzung.

Der ruhende Verkehr soll vor allem in einem Carport im hinteren Grundstücksteil nachgewiesen werden. Die Verbindung zwischen dem Carport und dem bestehenden Haupteingang wird durch ein begrüntes Flachdach einen witterungsgeschützten Zugang ermöglichen.

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf dem Grundstück. Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen sowie ein geringerer Anteil zusätzlich je nach Art der gewerblichen Nutzung. Der Nachweis ist auf dem Grundstück möglich.

Der Bunker ist durch Baum- und Strauchbestand im Grenzbereich teilweise auf dem Grundstück und von den Nachbargrundstücken her stark eingewachsen. Das Grundstück ist weitgehend unversiegelt und mit einigen Sträuchern bewachsen sowie mit 7 durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen von denen mindestens 2 durch das Vorhaben gefällt werden müssen. Hierfür sollen Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf dem Grundstück erfolgen. Außerdem ist eine Dachbegrünung des Gebäudes und des Carports vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird gebildet aus dem ca. 1.295 m² großen Flurstück 1/22 aus Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf die Fläche, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Die Grundstückstiefe beträgt von der Ahrensbergstraße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 40 m.

2. Verfahren

Der Vorhabenträger hat am 26.02.2020 bzw. mit Nachreichung am 17.03.2020 bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der

Planung und der Ausführung stehenden Kosten sowie zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch die Stadt Kassel. Weil die zulässige Grundfläche des Bebauungsplangebietes weniger als 20.000 m² beträgt, kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beabsichtigt. Dabei wird u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB verzichtet.

Um frühzeitig über die Planung zu informieren, hat das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz als ersten informellen Verfahrensschritt das Vorhaben in den Grundzügen im Rahmen folgender informeller Präsentationstermine mit dem Vorhabenträger vorgestellt:

- Stadtplanungsamt Kassel 11.09.2019
- Untere Denkmalschutzbehörde am 12.11.2019
- Ortsbeirat Brasselsberg am 23.01.2020
- Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel am 25.02.2020
- Vorsitzende des Beirats für Stadtgestaltung sowie des Denkmalbeirats der Stadt Kassel und Untere Denkmalschutzbehörde am 16.11.2020

Bei der Präsentation vor dem Ortsbeirat Brasselsberg haben außerdem Vertreter des benachbarten Hospizes und des Seniorenheims teilgenommen. Von allen Beteiligten wurde das Vorhaben positiv bewertet.

Der Ortsbeirat Brasselsberg hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 23 A“ in seiner Sitzung am 21. Januar 2021 zur Kenntnis genommen.

Die Bau- und Planungskommission hat den Bebauungsplanentwurf in ihrer Sitzung am 27. Januar 2021 aufgrund weiteren Beratungsbedarfs nicht beschlossen.

3. Kosten

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Vorhabenträger, der entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

4. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der

Zeitraum festgelegt, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll und die genaue Beschreibung des Vorhabens formuliert.

gez.
Mohr

Kassel, 3. Mai 2021