Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der perspektivisch zu erwartenden Aufgabe der derzeit gewerblich geprägten Nutzungen auf zwei Grundstücken (Gesamtfläche ca. 35.200 m²) zwischen der Fiedlerstraße im Westen, Eisenschmiede im Norden und dem Haarmanweg sowie Nordstadtpark im Süden ergibt sich ein städtebauliches Entwicklungspotential in diesem Bereich des Stadtteils Nord (Holland). Da die nähere Umgebung vor allem von Wohnnutzung, Gemischten Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und öffentlichen Grünflächen geprägt ist, erscheint ein Fortbestand der derzeitigen gewerblichen Prägung aus städtebaulicher Sicht nicht mehr angemessen.
Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/14 ‚Fiedlerstraße / Eisenschmiede‘ soll einerseits der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen zwischen Fiedlerstraße und Eisenschmiede und andererseits der Möglichkeit der Aktivierung planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen) dienen. Angesichts der aktuellen Entwicklungsdynamik in Bezug auf die freiwerdenden Flächen sowie dem damit verbundenen Entwicklungspotential für den Gesamtbereich sollen durch den Aufstellungsbeschluss frühzeitig die planungsrechtlichen Handlungsoptionen für die Stadt möglichst flexibel und offengehalten werden, um den aktuellen und künftigen Bedarfen der Stadt und des Stadtteils in diesem Bereich gerecht zu werden. Als Grundlage und zur Festlegung der Planungsziele soll ein zu erarbeitendes städtebauliches Entwicklungskonzept dienen.
Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich. Das Planungsgebiet soll in unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert werden. Als Planungsabsicht für einen Teilbereich ist die perspektivische Schaffung von Wohnnutzung, für weitere Teilbereiche die Schaffung von Flächen für Gemeinbedarf sowie gemischte Bauflächen für Dienstleistungen vorgesehen. Diesbezüglich sollen die Entwicklungsoptionen aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere eine mögliche Nutzung z. B. als (ggf. temporären) Schulstandort zulassen. Besondere Berücksichtigung soll zudem die städtebauliche Einbindung der zu entwickelnden, derzeit nicht durchlässigen Fläche mit Erweiterung des öffentlich zugänglichen Wegenetzes in die nähere Umgebung, vor allem zwischen der Fiedlerstraße und Eisenschmiede erfahren, da eine Durchwegung des Baublocks aufgrund

der noch ansässigen gewerblichen Nutzung derzeit nicht gegeben ist. Um anstelle der bisher das Planungsgebiet prägenden rein gewerblichen Nutzung eine entsprechend den aktuellen Bedarfen gerechte Entwicklung zu ermöglichen sowie bestehende Qualitäten (bspw. im Planungsgebiet vorhandene Nutzungen und Grünstrukturen) zu sichern, ist die Schaffung neuen Planungsrechtes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet
Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bunsenstraße im Westen, der Eisenschmiede im Norden, dem Haarmannweg und dem Nordstadtpark im Süden sowie dem Wohngebiet an der Schaumbergstraße/Silcherstraße/Wilhelmsthaler Straße im Osten und umfasst die beiden Grundstücke von zwei derzeit im Bestand an der Fiedlerstraße ansässigen Gewerbebetriebe, welche die nahezu vollständige Veräußerung ihrer betrieblichen Grundstücke beabsichtigen, eine östlich angrenzende bewaldete Fläche, den westlich der Fiedlerstraße verlaufenden Grünzug entlang des Flusses ‚Ahna' sowie den nordwestlich angrenzenden Bereich bis zur Eisenschmiede mit einem ansässigen Lebensmittelmarkt und vereinzelte gemischte Kleinnutzungen. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst insgesamt ca. 71.500 m².

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Planungsgebiet überwiegend als ‚Gewerbliche Bauflächen' dar. Ein Teilbereich im Osten, der überwiegend ein waldähnliches Flurstück betrifft, ist als ‚Wohnbaufläche', der Bereich im Westen zwischen Fiedlerstraße und Bunsenstraße als Grünfläche gekennzeichnet.
Gegenwärtig befindet sich das Planungsgebiet überwiegend im sog. unbeplanten Innenbereich. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach auf Grundlage von § 34 BauGB. Ausgenommen hiervon sind die o. g. bewaldete Teilfläche, weitere Teilflächen des südlichen Gewerbegrundstücks sowie der Grünzug im Westen des Planungsgebiets, welche sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden (so genannter „Außenbereich im Innenbereich"). Die derzeit überwiegende prägende Nutzung im Planungsgebiet ist gewerblicher Art. Aus der perspektivisch zu erwartenden Aufgabe der ansässigen Nutzungen ergibt sich für die Stadt Kassel die Chance, das mit den Flächen verbundene Potential für die künftige Stadtteilentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu aktivieren. Auf Grundlage eines zu entwickelnden städtebaulichen Konzeptes, unter Berücksichtigung der sich von der Lage, Größe und Topgraphie des Planungsgebiets sowie der Umgebung ableitenden Rahmenbedingungen, ist eine bedarfsgerechte städtebauliche Aufwertung für diesen Bereich möglich. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von Planungsrecht, indem ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Das Planverfahren wird gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im ‚Normalverfahren' gem. § 2 ff. BauGB mit den erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Im ‚Normalverfahren' werden insbesondere auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach

§ 2a BauGB sowie die Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB erforderlich.

Durch die geplante Ausweisung als ‚Wohnbauflächen', ‚Flächen für Gemeinbedarf' und ‚Gemischte Bauflächen' im FNP gilt der Bebauungsplan nicht als aus dem FNP entwickelt, sodass eine Anpassung notwendig wird.

4. Kosten

Durch den Aufstellungsbeschluss ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aktivierung der Sicherungsinstrumente vorgesehen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit zur Entwicklung einzelner Bereiche im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen. Daher fallen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kosten für das Bebauungsplanverfahren an.

gez.
Mohr

Kassel, 14. August 2019