

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/13 „Fünffensterstraße/Friedrichsstraße“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ausgehend von den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen im Bereich des heutigen 'Hotel Hessenland' (Ecke Obere Königsstraße/Friedrichsstraße) und unter Berücksichtigung von heute un bebauten Potenzialflächen im Plangebiet beabsichtigen private Bauinteressenten neben dem denkmalgerechten Umbau des Kulturdenkmals eine bauliche Entwicklung der Liegenschaften zwischen Friedrichsstraße und Fünffensterstraße (vgl. Anlage 3).

Die grundlegende städtebauliche Zielentwicklung verfolgt hierbei die Herausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit innenliegenden, geschützten Freiräumen. Hierbei sind eine Erweiterung des Hotelbetriebs innerhalb und unter Einbezug der umgebenden Bausubstanz (u.a. des sog. ‚Bretanohauses‘, Obere Königsstraße 4) sowie ein höheres Eckgebäude an der ‚Rathauskreuzung‘ als städtebaulicher Akzent vis-a-vis zum Victoria-Hochhaus geplant (8-9 Geschosse). Die Baulücke an der Fünffensterstraße (gegenüber vom Rathaus) soll ebenso wie die in der Friedrichsstraße in angemessener Höhe geschlossen werden (5-6 Geschosse). Der ursprüngliche Charakter des Hotelgebäudes soll - in denkmalsensibler Analogie zur ursprünglichen Gestaltung von Paul Bode - wieder herausgearbeitet werden. In einer weiteren Entwicklungsstufe werden perspektivisch auch die Aufstockung und eine Nutzungsintensivierung der Bestandsgebäude an der Oberen Karlsstraße / Friedrichsstraße angestrebt. Das sog. ‚Hugenottenhaus‘ soll mit dem erforderlichen Respekt in Bezug auf Stadtgestalt und Erscheinungsbild und mit fortbestehender kultureller Nutzung in die Gesamtentwicklung eingebunden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung insbesondere unter Wahrung der stadtgestalterischen und stadtpolitischen Ansprüche abgesichert. Der Bebauungsplan wird den Rahmen für die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im sensiblen Umfeld zwischen Rathaus/Auftakt Fußgängerzone und dem Brüder-Grimm-Platz vor allem unter Berücksichtigung auch der verkehrlichen Belange und der Aspekte des Umweltschutzes schaffen und die Grundlage für gegebenenfalls erforderliche bodenordnende Regulierungen darstellen.

2. Geltungsbereich

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich umfasst aus Flur 5 die Flurstücke 32/1, 32/2, 33/4, 35/3, 35/4, 37/2, 37/6, 37/7, 38/2, 38/3, 39/1 und die Straßenparzellen der Flurstücke 40/6 tlw. (Friedrichsstraße), 117/28 tlw. (Fünffensterstraße), 141/8 tlw. (Obere Königsstraße) sowie aus Flur 10 das Grundstück 88/13 tlw. (Brüder-Grimm-Platz) jeweils in der Gemarkung Kassel.

Die Einbeziehung von umgebenden Straßenparzellen soll die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Auskragungen sowie der Koordination zwischen privaten und öffentlich-rechtlichen Belangen bei der Gebietserschließung und der vorgesehenen Umgestaltung angrenzender öffentlicher Verkehrsräume ermöglichen.

3. Heutige Situation

Der in unmittelbarer Innenstadtlage befindliche Block weist heute noch deutliche Bebauungslücken auf, die im Sinne von Stadtreparatur ein enormes Entwicklungspotenzial bieten. Der Gebäudebestand ist heterogen sowohl im Hinblick auf das Baualter als auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung (zwei bis sechs Vollgeschosse) und das Nutzungsspektrum (u.a Hotel/Gastronomie/Kultur/Gewerbe/Wohnen). Auf den unbebauten Flächen hat sich im Kontext der kulturellen Nutzung im Hugenottenhaus und im Zusammenhang mit der entstandenen Spontanvegetation in den letzten Jahren interimsmäßig ein attraktiver Ort entwickelt.

Mit dem Hugenottenhaus (Friedrichsstraße 25, 1826 errichtet) und dem 'Hotel Hessenland' (Obere Königsstraße 2, 1953 erbaut) stehen nicht nur zwei historische und denkmalpflegerisch bedeutsame Gebäude im Fokus der geplanten baulichen Entwicklung, sie sollen ausgehend von ihren heutigen Nutzungen auch die 'Keimzelle' für das zukünftige Gesamtkonzept bilden.

4. Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 1/13 „Fünffensterstraße/Friedrichsstraße“ ein „Kerngebiet“ fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ keine getroffen.

Weil dieser Bebauungsplan damit im Hinblick auf die heutigen Anforderungen keine adäquate Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor allem in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die verkehrlichen Aspekte und die Umweltbelange darstellt, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben mit dem vorgesehenen Bauleitplanverfahren verbindlich festgesetzt werden.

5. Planverfahren

Weil es sich im vorliegenden Fall um ein klassisches Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

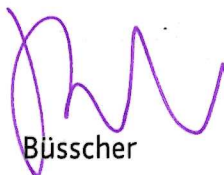
Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses ist vorgesehen, eine frühzeitige Beteiligung unter Einbindung der städtischen Fachämter durchzuführen. Die nach BauGB ohnehin erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sollen dann auf der Grundlage eines sich anschließenden Entwurfs- und Offenlagebeschlusses durchgeführt werden.

6. Kosten

Die plananstoßgebenden Investoren haben für die Projektentwicklung die 5 Fenster Quartiersentwicklung GmbH & Co. KG gegründet, ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie ein Büro für Architektenleistungen beauftragt.

Die im Rahmen der Bebauungsaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehenden Kosten werden durch das gegründete Unternehmen getragen.

Es ist vorgesehen, für die Absicherung der Bebauungsplaninhalte und weitere für die Umsetzung der Bauvorhaben erforderlichen Regelungen einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Kassel abzuschließen.



Büsscher

Kassel, 16. Mai 2023