

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/6 „Jägerkaserne I / Ludwig - Mond - Straße“
(Erneuter Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Geltungsbereich

Das ca. 5,46 ha große Plangebiet der ehemaligen Jägerkaserne I befindet sich im Stadtteil Wehlheiden am Rand zur Südstadt. Der Geltungsbereich umfasst neben dem Kernareal der Jägerkaserne I auch das südlich zur Frankfurter Straße hin gelegene Flurstück, das im vorderen Bereich ehemals als Parkplatz für das Kinderkrankenhaus 'Park Schönfeld' genutzt wurde.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38/17, 38/84, 38/101, 38/102, 38/103, 38/111, 38/112, 38/113, 38/114, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 117/2, 117/3, 117/4, 118/1, 118/2, 119, 120, 121, Flur 9, Gemarkung Wehlheiden.

Das Plangebiet wird begrenzt: im Norden durch die Ludwig - Mond - Straße, im Osten durch die Grundstücke der Bebauung Frankfurter Straße Nr. 140A bis 140D sowie einen kleinen Teilabschnitt der Frankfurter Straße, im Süden durch den Park Schönfeld und im Westen durch den Bereich der ehemaligen Jägerkaserne II.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Kassel hat in 2022 das Areal der Jägerkaserne I erworben und möchte es in eigener Initiative entwickeln. Im gleichen Jahr wurde die ursprüngliche städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 2012 in einem kooperativen Werkstattverfahren in zentralen Fragestellungen aus den Bereichen Wohnungsbau, Städtebau, Freiraum und Verkehr vertiefend überarbeitet und nachfolgend von der Abteilung Stadtplanung in enger kooperativer Abstimmung mit allen relevanten Fachämtern inhaltlich weiter konkretisiert.

Aufgrund der stadtbildprägenden historischen Bebauung, der Lage direkt am Park Schönfeld, der Nähe zu Nahversorgungsangeboten entlang der Frankfurter Straße und zu sozialen Einrichtungen im Umfeld sowie der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist es Ziel und Zweck der Planung, die bereits vorhandene Mischung aus Wohnen und Arbeiten sinnvoll zu ergänzen und eine eigenständige städtebauliche Quartiersentwicklung zu erreichen. Die Umsetzung dieser Ziele soll durch eine stufenweise Privatisierung des Gesamtareals und dadurch zu erwartenden Nutzungsänderungen im Bestand erreicht werden.

Durch den Erhalt bzw. die Erweiterung der vorhandenen Nutzungen in den historischen, denkmalgeschützten Bestandsgebäuden (Dienstleistung, Gewerbe, Landesbehörde) in Wohnumfeld verträglichen Weise, die Einrichtung einer Kita und eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Areals mit insgesamt ca. 240 Wohneinheiten soll eine dem Standort angemessene Nutzungsmischung erreicht werden, die eine qualitätvolle und auf langfristige Nutzung ausgelegte Neubauarchitektur mit Einfügung in den denkmalgeschützten Bestand herstellt.

Im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist das nicht nur topografisch eher undurchlässige Gesamtareal Jägerkaserne I - III ein wichtiges Bindeglied zwischen den Stadtteilen Wehlheiden und Südstadt und somit für die Innenentwicklung von besonderer Bedeutung.

Anfang 2024 hat sich die Stadt Kassel jedoch, aufgrund des dringenden Sanierungsbedarfs des Opernhauses am Staatstheater Kassel, dazu entschieden, einen Teilbereich des Innenareals der Jägerkaserne für eine Interimsspielstätte - d.h. für einen Theaterbau auf Zeit - zur Verfügung zu stellen. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer Nutzungsdauer bis zum Jahresende 2036 auszugehen.

Mit dieser veränderten (jedoch zeitlich befristeten) Ausgangssituation und auf Basis der erarbeiteten städtebaulichen Ergebnisse soll nun das Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan trägt dieser besonderen Nutzungsperspektive Rechnung, sowohl für die angestrebte langfristige Quartiersentwicklung als auch für die zeitlich befristete Unterbringung des Staatstheaters. Hierfür erfolgt die Unterteilung in zwei Teilpläne, welche der sachgerechten Steuerung der unterschiedlichen Entwicklungsbausteine dient und eine geordnete Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ermöglicht.

3. Aktuelles Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Flächen befinden sich innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel und damit im planungsrechtlich definierten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverband Raum Kassel (ZRK) wird der Bereich der Jägerkaserne I als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Abschnitt zum Park Schönfeld hin wird als Grünfläche im Osten und im Westen als Grünfläche mit einer Überlagerung von „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“ dargestellt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Planverfahren

4.1 Bauleitplanung

Um eine langfristige Planungssicherheit und Qualitätssicherung für das Quartier zu erhalten und die notwendigen Maßnahmen einer klima- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung umsetzen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Komplexität der Aufgabengestaltung, der Zwischennutzung durch die Interimsspielstätte und der stufenweise beabsichtigten Privatisierung des Gesamtareals mit dadurch zu erwartenden Nutzungsänderungen im Bestand sowie der Größe des Planareals von ca. 5,4 ha kann nur mittels Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

Die Standortentwicklung sieht eine Neuordnung und wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Areals vor, sodass dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen wird und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt.

4.2 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung aus 2012 wurde bereits am 2. Juli 2013 durch die Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/6 „Jägerkaserne I / Ludwig-Mond-Straße“ gefasst. Aufgrund der veränderten Ausgangssituation durch die geplante und mittlerweile realisierte temporäre Zwischennutzung der Interimsspielstätte des Staatstheaters und auf der Basis der nun vorliegenden geänderten Planungsziele soll der Aufstellungsbeschluss erneuert und zusammen mit dem Offenlagebeschluss gefasst werden.

5. Klimarelevanzprüfung

Die klimatischen Auswirkungen in der durchgeführten Klimarelevanzprüfung werden als erheblich beurteilt. Die erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima resultieren aus der künftigen Nutzung des Plangebiets und den damit verbundenen Neubautätigkeiten. Die geplante Entwicklung wird durch den notwendigen Materialeinsatz für den Neubau von Wohnungen und die noch herzustellenden Straßen ebenso wie durch den Baustellenbetrieb in der Bauphase negative klimatische Wirkungen haben. In der anschließenden Nutzung erfüllt das Quartier dann aber umfangreich die Anforderungen aus den stadtklimatischen Zielsetzungen. Das Gebäude der Interimsspielstätte des Staatstheaters Kassel ist so konstruiert, dass es nach befristeter Nutzungszeit von ca. 10 Jahren zurückgebaut werden kann. In diesem Bereich können dann Wohngebäude und entsiegelte Flächen als Grünflächen hergestellt werden. Alle Gebäude werden mit Fernwärme versorgt, fossile Energien sind ausgeschlossen, die Dächer der neuen Gebäude sind mit Solaranlagen auszustatten und zu begrünen. Im Gebiet sind ca. 50 neue Baumstandorte und straßenbegleitenden Heckenpflanzungen festgesetzt und die Entwässerung erfolgt nach dem Schwammstadtprinzip durch Regenrückhaltung auf den öffentlichen und privaten Flächen. Eine be-

darfsgerecht begrenzte Stellplatzquote, eine verpflichtende Anzahl an Radabstellplätzen und die gute innerstädtische Lage des Quartiers fördern eine klimafreundliche Mobilität. Die vorgesehene Quartiersgarage ermöglicht die Bündelung des ruhenden Verkehrs und eine hohe Freiraumqualität auf den privaten Grundstücken. Zum Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten erarbeitet. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5) dokumentiert.

6. Kosten

Die Kosten des beauftragten Planungsbüros, inklusive der Erstellung aller erforderlichen Fachgutachten, werden durch die Stadt Kassel getragen.

Jaentsch

Büsscher
(- 631 -)

Kirschbaum
(- 6312 - SGL)

Schwarze
(- 6311 - SB)

Kassel, Juli 2026