

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“ Änderung des Städtebaulichen Vertrages**

### **Begründung der Vorlage**

Grundlage des Ursprungsvertrages wie auch seiner Änderung ist die gemeinsame Absicht von Investor und Stadt, die als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal geschützten Gebäude des „Magazinhofes“ zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ziel ist weiterhin, auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21 (vormals Flur 24, Flurstück 5/12), das Quartier „Magazinhof“ mit einem Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazin Hofes zu verwirklichen. Teil des Konzeptes ist darüber hinaus die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben. Das Vertragsgebiet in seiner ursprünglichen Fassung umfasst ausschließlich die oben genannten Flurstücke.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Ziele und im Hinblick auf eine geordnete Entwicklung hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazin Hof“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben den in Absatz 2 genannten Grundstücken auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Investors befinden. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99. Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, 49/6 (alle Flur 24) auch Teile der Flurstücke 49/7 aus Flur 4, 50/53 aus Flur 3, 126/22 aus Flur 24 und 61/8 aus Flur 3 im Geltungsbereich.

Auf dem Magazin Hof-Gelände sind eine gute soziale Durchmischung der Bewohner und ein entsprechender Wohnungsmix Zielsetzung. Angestrebt wird eine Wohnbebauung mit rund 95 Wohneinheiten in gemischten Bauformen.

§ 8 des ursprünglichen Vertrages beinhaltet daher Verpflichtungen des Investors gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung des mit der Bauleitplanung verfolgten Ziels der Wohnraumversorgung. Zu diesem gesetzgeberischen Ziel i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zählt u.a. die Ermöglichung des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen. Die Stadt Kassel verfolgt entsprechend das Ziel, kurzfristig vergünstigten Wohnraum zu schaffen.

Der städtebauliche Vertrag gliedert sich in zwei große Bereiche: Die Regelungen zur Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung und zur Erstellung des Bebauungsplanes einerseits sowie

andererseits die qualitätssichernden Regelungen zum Denkmalschutz, zur Sozialen Wohnraumförderung, Bürgschaftsregelungen, Regelungen zur Erschließung, zur Freiraumgestaltung und zur städtebaulichen Gestaltung sowie zum Artenschutz.

Er wurde in seiner ursprünglichen Fassung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. VIII/10 am 07.12.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen und mit der Unterzeichnung seitens der Stadt Kassel am 14.12.2020 rechtswirksam.

Nach Wirksamwerden des Vertrages hat der ursprüngliche Vertragspartner – die Beethoven Development GmbH, Beethovenstraße 5, 97080 Würzburg (vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Niko Rotschedl) – Teile des Magazin Hof-Areals an die RJ PG Hanau GmbH, Im Gewerbegebiet 6 a, 63871 Heinrichstal (vertreten durch den Geschäftsführer Jürgen Rochner) veräußert. Nur diese Flächen sind Gegenstand der Vertragsänderung.

Diese im Bebauungsplan etwa den Baugebieten MU 5, MU 6 und MU 7 entsprechenden Flächen im Süden des Vertragsgebietes (Gemarkung Niederzwehren, Flur, 24, Flurstück 5/20) sind auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes weiterhin vorrangig für Wohnungsbau vorgesehen.

Der zukünftige Eigentümer beabsichtigt, sein Wohnungsangebot auf den Mietwohnungsbau auszurichten und entspricht damit ebenso dem politischen Beschluss zur Sozialwohnungsquote. Neben der Öffnung der in der ursprünglichen Vertragsfassung – der damaligen Planungsabsicht folgenden – auf Eigentum ausgerichteten Formulierungen des Vertrages wird mit der Änderung auch eine Anpassung der Quote von 25 % auf 30 % erreicht.

Der städtebauliche Vertrag in seiner ursprünglichen Fassung wird durch diese Änderung des Vertrages entsprechend angepasst.

Neben der im Wortlaut geänderten Präambel bezieht sich die Änderung in räumlicher Hinsicht ausschließlich auf Flurstück 5/20 aus Flur 24 in der Gemarkung Kassel und in inhaltlicher Hinsicht ausschließlich auf die Regelungen zur Sozialen Wohnraumförderung.

Die Inhalte des Änderungsvertrages wurden mit dem Bauverwaltungsamt abgestimmt und durch das Rechtsamt geprüft.

gez.  
Mohr

Kassel, 28. Juni 2022