

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“

Begründung der Vorlage

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Ermöglichung von zukünftigen Nutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und von neuen Wohn- und Mischnutzungen.

Die derzeitige Eigentümerin beabsichtigt eine dieser Zielvorstellung entsprechende Entwicklung. Auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12 soll das Quartier „Magazinhof“ mit einem Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazinhofs verwirklicht werden. Teil des Konzeptes ist auch die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben.

Außerdem sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhalt von vorhandenen Grünflächen und einer Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden.

Neben dem ca. 4,5 ha großen Magazinhof-Gelände (Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12, Eigentum des Investors) umfasst der, im Stadtteil Niederzwehren und teils im Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn gelegene insgesamt ca. 5,3 ha große Geltungsbereich, der im Norden von der Leuschnerstraße, im Westen vom Glöcknerpfad und im Osten sowie im Süden von der Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke Kassel-Frankfurt) begrenzt wird, 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, (alle Flur 24) und 49/6 (aus Flur 4) auch Teile der Flurstücke 49/7 und 70/11 aus Flur 4, 27/24, 61/8 und 50/53 aus Flur 3 sowie 126/22, 125/17, 16/18 aus Flur 24 und 184/41 aus Flur 22 im Geltungsbereich.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Grundstückseigentümer, welcher die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans in Abstimmung mit den von der Planung berührten Fachämtern übernimmt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte Planungsgemeinschaft vergeben.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrem Beschluss vom 26. November 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ zugestimmt und damit das Planverfahren eingeleitet. Die Öffentlichkeit erhielt vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Zwei weitere Offenlagen fanden in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 sowie zwischen dem 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 statt.

Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wurde der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Eigentümerin abgeschlossen werden soll.

Grundlage des Vertrages ist die gemeinsame Absicht von Investor und Stadt, die als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal geschützten Gebäude des ‚Magazinhofes‘ zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der städtebauliche Vertrag dient darüber hinaus der vorbereitenden Regelung zur Umsetzung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen. Deshalb werden im Vertrag neben der Kostenübernahme des Planungsverfahrens durch die Grundstückseigentümerin die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet, die Errichtung des Quartiersparkhauses sowie die Realisierung des Lärmschutzwalles geregelt. Außerdem werden in den Vertrag insbesondere auch Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen aufgenommen.

Auch die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers bei der Einrichtung einer Querungsmöglichkeit im Straßenraum der Leuschnerstraße wird abgesichert.

Auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung werden in den Vertrag auch Regelungen zur Herstellung von einkommensgebundenen Wohnungen (Eigentum/Miete) aufgenommen.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 13. Oktober 2020