Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 „Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei“

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträgerin Wäschereiquartier GmbH & Co. KG beabsichtigt für die Flurstücke 13/7 und 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 ‚Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB. Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulückenschließung durch ein Wohngebäude in der Dörnbergstraße 18 sowie die Umnutzung und Aufstockung des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehemaligen Wäscherei im Blockinnenbereich in Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie für ein weiteres Gebäude (Punkthaus) gegenüber der ehemaligen Wäscherei zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst die Baulücke Dörnbergstraße 18 sowie das daran anschließende, rückwärtige Grundstück im Blockinnenbereich. Auf diesem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex, der über Jahrzehnte von einer Wäscherei genutzt wurde. Die Baulücke ist vollständig versiegelt und dient als Zufahrt für den Blockinnenbereich sowie als Fläche für überdachte und offene Stellplätze. Im stark versiegelten Blockinnenbereich befinden sich hauptsächlich Garagen, Stellplätze, Anbauten, Nebengebäude wie z. B. Gartenhäuser sowie private und gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen. Der Innenhof wird vom denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und einem gegenüberliegenden Punkthaus geprägt. Die Räume der ehemaligen Wäscherei werden momentan gewerblich genutzt, z. B. als Tonstudio und Lagerfläche. In dem zweigeschossigen kleineren Gebäude (Punkthaus) befinden sich derzeit u. a. Büros.

Der Block sowie das gesamte umliegende Quartier haben durch die dichte, gründerzeitliche Bebauung einen innerstädtischen Charakter. Als Mischgebiet ist das gesamte Quartier durch einen Mix aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Gastronomie geprägt. Der Investor beabsichtigt neben der Schließung der Baulücke, durch die Errichtung eines Wohngebäudes, eine Sanierung, Umnutzung und Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes sowie die Sanierung und Umnutzung des Punkthauses. Im Geltungsbereich ist darüber hinaus ein Teilabriss vorhandener Garagen und Nebenanlagen zur Verbesserung der Freiraumqualität vorgesehen. Im Rahmen des Neubauvorhabens und der Reaktivierung der Gebäude im Innenhof sollen insgesamt 28 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Fläche z. B. für nicht störendes Gewerbe, Büros, Ateliers oder sonstige künstlerische Nutzungen bspw. mit Galerie oder Ausstellungen entstehen.

Das ca. 3.315 m² große Plangebiet ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Vorderer Westen / Bodelschwinghstraße / Dörnbergstraße“ nach § 2 Abs. 3 HDSchG. Das im Blockinnenbereich liegende zentrale Riegelgebäude gilt aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in der aktuell gültigen Fassung.

2. Planverfahren

Die Vorhabenträgerin hat am 19.06.2018 bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehenden Kosten verpflichtet.
Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Nach Prüfung der Voraussetzungen wurde das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte durch die Vorhabenträgerin, welche entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt daneben auch die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung durch ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro erarbeiten ließ.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal am 23.08.2018 als das Vorhaben in den Grundzügen vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz mit der Vorhabenträgerin dem Ortsbeirat Vorderer Westen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt wurde.

Am 09.10.2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB verschiedener Fachämter und Behörden der Stadt Kassel durchgeführt. Dort vorgebrachte wesentliche Einwände wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung weitgehend berücksichtigt.

Im Anschluss wurde im Rahmen des Gremiendurchlaufs zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss der erstellte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/16 am 24.01.2019 wiederum im Ortsbeirat Vorderer Westen vorgestellt. Die hier vom Ortsbeirat u. a. geforderte Quote zum geförderten Wohnungsbau ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/16 beschlossen. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Die Ergebnisse der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen haben ebenso Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden.

Da die Anregungen im Ergebnis zu geringfügigen Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geführt haben (u. a. Grünfestsetzungen, Anpassung Baugrenze an der Südseite zum Erhalt eines Anbaus am Denkmal), wurde zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) BauGB vom 29.07.2019-16.08.2019 unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Im Ergebnis der Beteiligung hat sich nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Privater über redaktionelle Veränderungen hinaus kein Bedarf für eine Überarbeitung der rechtswirksamen Bestandteile des Bebauungsplanes ergeben.

3. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin Wäschereiquartier GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (Anlage 2), der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens einschließlich der Regelungen zur Erschließung, zur Umsetzung der Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen (inkl. Umgang mit Beuys-Bäumen), zur Herstellung des öffentlich geförderten Mietwohnraums sowie zum Denkmalschutz festgelegt.

Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist. Für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein separater Beschluss erforderlich.

Mit dem Beschluss über den Durchführungsvertrag wird auch eine Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB geschaffen.

Durch die Unterzeichnung des Vertrages hat sich die Vorhabenträgerin zur Ausarbeitung der Planung, zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Mitwirkung bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches verpflichtet. Auch die Kosten, die mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem privaten Grundstück verbunden sind, trägt die Vorhabenträgerin.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 11. September 2019