Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4,
‚1. Änderung 'Kasseler Sparkasse'

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Unter dem Projekttitel „S-Finanz-Campus" (vorher „BAU 2020") plant die Kasseler Sparkasse ein Neubauvorhaben mit dem Ziel, die beiden Sparkassen-Standorte in der Innenstadt (Wolfsschlucht/ Ständeplatz/ Opernstraße und Kölnische Straße/ Spohrstraße) zusammenzuführen. Damit reagiert die Kasseler Sparkasse auf die Herausforderungen in der Finanzbranche und sichert gleichzeitig ihren innerstädtischen Standort nachhaltig. Dieses Ziel soll durch den Abriss des bestehenden Gebäudekomplexes und die Errichtung eines neuen Geschäfts- bzw. Verwaltungsgebäudes mit Raum für rund 520 Mitarbeiter*innen erreicht werden.

Um ein optimales Planungsergebnis und eine architektonisch ansprechende sowie städtebaulich qualitätsvolle Lösung - nicht nur für die Kasseler Sparkasse sondern auch für die Kasseler Innenstadt - zu gewährleisten wurde Ende 2018 ein nicht offener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Dieser Wettbewerb prämierte den Beitrag des Kasseler Architekturbüros ATELIER 30, welcher nunmehr mit einem weiterentwickelten Gebäudekonzept zur Umsetzung kommen soll.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4 – 1. Änderung ‚Kasseler Sparkasse' wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort herbeigeführt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im - vornehmlich durch die Wiederaufbauarchitektur in den Jahrzehnten nach 1945 geprägten - Innenstadtblockes zwischen Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße und Kölnischer Straße. Stadtteil Mitte.

Der ca. 5.200 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 116, 117/1, 117/3, 117/4, 125/4, 125/10 (tlw., Straßenfläche 'ohne Namen' im Eigentum der Stadt Kassel), 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/17, 132/7, 132/8, 210/34 (tlw. Kölnische Straße im Eigentum der Stadt Kassel), 134/15 (tlw. Spohrstraße im Eigentum der Stadt Kassel), 87/28 (tlw. Kleine Rosenstraße im Eigentum der Stadt Kassel)

3. Planungsrecht

Die Planungsziele des seit 09.01.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/4 „Kleine Rosenstraße/ Spohrstraße/ Kölnische Straße/ Rudolf-Schwander-Straße" werden für den Bereich des geplanten Vorhabens nur in Teilen weiterverfolgt. Geplant ist aktuell eine auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses basierende Bebauung mit einem Hochpunkt im Bereich Kölnische Straße/Spohrstraße (9 Geschosse) sowie teilweise Überbauung der Stichstraße, die zudem geringfügig in ihrem Zuschnitt angepasst werden soll.

Weil es sich hier um ein Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich handelt, konnte das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage des Entwurfs- und Offenlageschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2020 im Sommer 2020 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen hervorgerufen haben, nicht aber inhaltliche Änderungen an den Festsetzungsinhalten.

Einzelne Aspekte haben zu verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag geführt.

4. Kosten

Die Kasseler Sparkasse hat als Vorhabenträgerin ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, von der Vorhabenträgerin übernommen.

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin - der Kasseler Sparkasse – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Darüber hinaus wurden u.a. folgende Aspekte aufgenommen:

- Grundstücksregelungen
- Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen (Unterbauung und Überbauung)
- Bauablauf: Bauphasen/ Baustellenlogistik
- Wiederherstellung Straßenverkehrsflächen einschl. Baumpflanzungen
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Leitungssysteme

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 16. Oktober 2020