

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“

Begründung der Vorlage

Anlass

Für das mit einem denkmalgeschützten Weltkriegsbunker bebaute Grundstück Ahrensbergstraße 25 im Stadtteil Brasselsberg plant ein Investor die Sanierung des Bunkers und dessen Aufstockung zu Wohnzwecken. Das Projekt ist durch eine moderne, spezifisch auf den Standort hin entwickelte Architektur gekennzeichnet und soll daher auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der vorliegende Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft und auf dieser Grundlage in Abstimmung mit dem Vorhabenträger abschließend fertiggestellt.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag bezieht sich auf das Grundstück Ahrensbergstraße 25 im Eigentum des Vorhabenträgers und umfasst damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“. Der Vertrag vereinbart die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer gesetzten Frist und sichert die Übernahme der Planungs- und der Durchführungskosten durch den Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag trifft insbesondere Regelungen

- zu Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Bunkers und dessen Aufstockung für eine Wohnnutzung mit 6 Wohneinheiten,
- zur Sicherstellung der denkmalpflegerischen Belange,
- zur Herstellung von Stellplätzen und ergänzenden Erschließungsmaßnahmen,
- zu Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen,
- zu Maßnahmen zum Wasserhaushalt und zum Immissionschutz und
- zur Sicherung der energetischen Ziele der Stadt.

Bestandteil des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan einem Freiflächenplan für das gesamte Grundstück und mit der vollständigen Gebäudeplanung in Grundrissen, Ansichten und Schnitten.

Planung

Der Vorhabenträger plant eine Aufstockung des Bunkers mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu Wohnzwecken mit insgesamt 6 Wohnungen. Der Aufbau soll eine zeitgemäße und expressive Architektur mit großen Glasfassaden und über den Bunker auskragenden Balkonen erhalten sowie eine horizontale Gliederung durch die Geschosdecken mit umlaufenden Balkonen.

Aufgrund der inselartigen Lager der auf dem Bunker aufsetzenden Wohnungen und aufgrund der hohen Investitionskosten in Verbindung mit der Sanierung des denkmalgeschützten Bunkers soll in diesem besonderen Fall auf den Einbau von Sozialwohnungen verzichtet werden. Das städtebaulich und im Interesse des Denkmalschutzes stehende Projekt ist sonst nicht wirtschaftlich durchführbar.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen energie- und klimapolitischen Ziele zur angestrebten Klimaneutralität bis 2030 und plant den Einbau einer elektrischen Wärmepumpe für die Wärmeversorgung und die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf einem begrünten Dach.

Auf Grundlage einer „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ werden als Artenschutz-Maßnahmen insbesondere die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Strauch- und Heckenpflanzungen sowie die Montage von Nistkästen für Vögel und - zur Förderung der lokalen Biodiversität - von Fledermauskästen im Vertrag vereinbart.

Kosten

Der Vorhabenträger trägt sowohl die Kosten des Planverfahrens wie die Kosten der baulichen Umsetzung.

gez.
Büsscher

Kassel, 21. Juni 2023