

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ (Offenlagebeschluss)

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.

Vorrangige Ziele aus städtebaulicher Sicht sind der Erhalt und die Umnutzung der denkmalgeschützten und gebietsprägenden Bausubstanz (zwei Getreidesilos, Getreidebodenspeicher, Bäckereigebäude, Trafostation, Pförtnerhaus). Diese sollen überwiegend gewerblich genutzt werden. Im weiteren Verfahren sollen auch Rückbau- und Neubauoptionen für einzelne Teilbereiche geklärt werden. Nach aktuellem Planungsstand sind an der östlichen Grenze des Plangebietes der Rückbau eines denkmalgeschützten Garagengebäudes und die Errichtung von zwei Neubauten geplant. Weitere Neubauten – insgesamt vier Wohngebäude – sollen im zentralen Bereich der Liegenschaft sowie am Glöcknerpfad entstehen.

Der integrierte Standort eröffnet die Chance, dass in den vergangenen Jahren untergenutzte Gelände umzustrukturieren, um ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, welches sich durch ein möglichst breites und differenziertes Angebotsspektrum an gewerblichen Nutzungen und verschiedenen Wohnangeboten auszeichnet. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bisherigen Sondernutzung mit langjährigem Leerstand und der notwendigen infrastrukturellen Anbindung besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt sollen ca. 20.000 qm gewerbliche Flächen (Büro, Dienstleistungen, Archiv) sowie rund 10.000 qm Wohnfläche entstehen (ca. 130 Wohneinheiten).

Geltungsbereich

Das ca. 4,5 ha große, im Stadtteil Niederzwehren und teils im Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn gelegene, Plangebiet wird 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.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben der Kernfläche des ehemaligen Magazin Hofes (Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12) 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.

Bestand und Planungsrecht

Der im Jahr 1939 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtete Magazin Hof wurde nach dem Krieg u.a. bis in die 1990er Jahre als Bekleidungskammer der Bundeswehr genutzt. Bis auf wenige Teilnutzungen als Lager stehen die 2012 unter Denkmalschutz gestellten Gebäude seither leer. Im Jahr 2015 hat ein Investor das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.

Im Flächennutzungsplan werden der nördliche Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der südliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB bisher als „unbeplanter Innenbereich“. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Umstrukturierung der Gewerbeflächen zu gemischten Bauflächen aus Wohnen und Gewerbe sowie der Grünfläche angestrebt.

Das Plangebiet grenzt westlich an den Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. VIII/28 „Leuschnerstraße, An der Turnhalle, Glöcknerpfad, Heinrich-Schütz-Allee“, der für die angrenzenden Flächen am Glöcknerpfad ein Misch- und ein Reines Wohngebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan soll im Bereich des Glöcknerpfades und im Kreuzungsbereich Leuschnerstraße ersetzt werden.

Planverfahren

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, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierzu sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Insbesondere liegt die zulässige Grundfläche selbst bei Verwendung der Obergrenze (GRZ 0,8) im Rahmen des genannten Grenzwertes von 20.000m².

Weiterhin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Und das Plangebiet be-

findet sich nicht in einer als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Schutzfläche, sodass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es ist vorgesehen, über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden soll.

gez.
Mohr

Kassel, 27. Februar 2019