

**Niederschrift**  
über die 5. öffentliche Sitzung  
**des Grundstücksausschusses**  
am **Donnerstag, 19. Januar 2017, 17:00 Uhr**  
im Lesezimmer, Rathaus, Kassel

20. Januar 2017  
1 von 11

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Wolfram Kieselbach, Vorsitzender, CDU  
Dorothee Köpp, 1. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne  
Hermann Hartig, 2. stellvertretender Vorsitzender, SPD  
Johannes Gerken, Mitglied, SPD  
Patrick Hartmann, Mitglied, SPD (Vertretung für Judith-Annette Boczkowski)  
Petra Ullrich, Mitglied, SPD (Vertretung für Dr. Hasina Farouq)  
Jutta Schwalm, Mitglied, CDU (Vertretung für Dominique Kalb)  
Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Eva Koch)  
Michael Dietrich, Mitglied, AfD  
Mirko Düsterdieck, Mitglied, Kasseler Linke (Vertretung für Vera Katrin Kaufmann)  
Thorsten Burmeister, Mitglied, FDP  
Dr. Bernd Hoppe, Mitglied, Freie Wähler

**Magistrat**

Christian Geselle, Stadtkämmerer, SPD

**Schriftführung**

Jutta Butterweck, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Volker Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Wolfgang Staubesand, Liegenschaftsamt  
Manfred von Alm, Liegenschaftsamt  
Martin Spangenberg, Liegenschaftsamt

## Tagesordnung:

2 von 11

1. **Umlegungsverfahren "Nördlicher Ortsrand Nordshausen" in der Gemarkung Nordshausen** 101.18.407
2. **Umlegungsverfahren "Im Feldbach" in der Gemarkung Nordshausen** 101.18.408

Es ist beabsichtigt, nachfolgenden Tagesordnungspunkt in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

3. **Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Waldau** 101.18.406

Vorsitzender Kieselbach eröffnet die mit der Einladung vom 19. Januar 2017 ordnungsgemäß einberufene 5. öffentliche Sitzung des Grundstücksausschusses, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

1. **Umlegungsverfahren "Nördlicher Ortsrand Nordshausen" in der Gemarkung Nordshausen**  
Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.407 -

**Antrag**

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Umlegungsbeschluss

1. Anordnung  
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2016 wurde die Umlegung zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ angeordnet.
2. Umlegungsgebiet  
Das Umlegungsgebiet führt die Bezeichnung: **“Nördlicher Ortsrand Nordshausen“**

Das Umlegungsgebiet ist in der Übersichtskarte, die ein fester Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.



b) im Bereich des Flurstücks 30/17:  
Durch die nördliche Grenze des Flurstücks

4 von 11

c) östlich des Flurstücks 30/17:  
Durch die Verlängerung der südlichen Begrenzung des östlichen  
Spielfeldes des SV Nordshausen

im Osten:

a) Durch die östliche Grenze des Flurstücks 30/17

b) Durch die östliche Grenze des Flurstücks 4/1

im Süden:

a) Im Bereich nördlich der Verkehrsfläche „In den  
Steinern“ durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der „Korbacher  
Straße“

b) Im Bereich südlich der Verkehrsfläche „In den  
Steinern“ durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Korbacher  
Straße“

c) östlich der Grenzen der Flurstücke 37/2  
und 37/3 durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „In den  
Steinern“

In das Umlegungsgebiet sind folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Nordshausen, Flur 2

Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück
24/4 tlw.	29/1 tlw.	30/1	30/14	30/16	30/17
31/1	31/2	31/3	31/6	31/7 31/8	
31/9	31/10	31/11	31/12	31/13	31/16
32/4	32/5	32/6	32/7	32/9 32/10	
37/2	37/3	37/4	40/1	40/2 42/1	
44/2	44/3	45/4	45/5	45/7 45/8	
45/9	45/10	46/1	46/3	46/4 46/5	
72/6	72/7	72/23	72/25	72/32	72/33
72/34	72/41	72/42	72/43	72/44	72/46
72/47	98/2 tlw.	100/4 tlw.	105/1	106/2	107/2
108/1	108/2	109/2 tlw.	118/1 tlw.	195/31	301/108
377/31	380/31	410/31	463/31	482/31	677/108
685/108	686/108	688/108	689/108		

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 24/4 ist nur ein Grundstücksstreifen entlang der südlichen-östlichen Grundstücksgrenze einbezogen. Diese Teilfläche liegt südlich einer gedachten Linie die 23,00 m nördlich der südlichen Parzellengrenze der Straße „Auf der Dönche“ verläuft.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 29/1 ist nur ein Grundstücksstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze einbezogen. Diese Teilfläche liegt südlich einer gedachten Linie die 23,00 m nördlich der südlichen Parzellengrenze der Straße „Auf der Dönche“ verläuft

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 98/2 ist nur die Teilfläche einbezogen, die östlich der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 72/46, Gemarkung Nordshausen, Flur 2 liegt.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 100/4 ist nur die Teilfläche einbezogen, die im Süden durch die südliche Straßengrenzungsline der Straße „In den Steinern“ und im Norden durch eine Linie die 23,00 m nördlich der südlichen Parzellengrenze der Straße „Auf der Dönche“ verläuft begrenzt wird.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 109/2 ist nur die Teilfläche nördlich der Straße „In den Steinern“ einbezogen.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 118/1 ist nur die Teilfläche einbezogen, die östlich der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 66/2, Gemarkung Nordshausen, Flur 2 liegt.

#### Gemarkung Oberzwehren, Flur 2

<u>Flurstück</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Flurstück</u>
1/1 tlw.	2/4 tlw.	2/5 tlw.	3/1 tlw.	4/1 tlw.	69/4 tlw.
70/3	71/2 tlw.				

Von den Grundstücken Gemarkung Oberzwehren, Flur 2, Flurstücke 1/1, 2/4, 2/5, 3/1, 4/1 und 71/2 sind nur die Teilflächen einbezogen, die südlich Verlängerung der südlichen Begrenzung des östlichen Spielfeldes des SV Nordshausen liegen.

Von dem Grundstück Gemarkung Oberzwehren, Flur 2, Flurstück 69/4 ist nur die Teilfläche einbezogen, die westlich der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 4/1, Gemarkung Oberzwehren, Flur 2 liegt.

### 3. Einleitung

Die Umlegung „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ wird gemäß § 47 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, die Umlegung gemäß §§ 45 bis 79 des BauGB durchzuführen.

### 4. Teilumlegung

Die Umlegung kann abschnittsweise durchgeführt werden.

### 5. Berechnung des Sollanspruches / Verteilungsmaßstab

Um den Sollanspruch der Grundstückseigentümer zu errechnen, ist von dem Verhältnis der Werte (§ 57 BauGB) auszugehen, in dem die Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist dabei von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen, unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten, je nach Zweckmäßigkeit, einheitlich zu bestimmen.

### 6. Mehr- und Minderzuteilungen

Mehr- und Minderzuteilungen von Flächen gegenüber dem Zuteilungsanspruch sind von den Grundstückseigentümern, bzw. von der Stadt Kassel in Geld auszugleichen.

### 7. Verfügungs- und Veränderungssperre (Umlegungsvermerk) / Vorkaufsrecht

Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bewirkt gemäß § 51 BauGB eine Verfügungs- und Veränderungssperre für die einbezogenen Grundstücke. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke einzutragen, dass das Umlegungsverfahren eingeleitet ist (Umlegungsvermerk). Außerdem steht der Stadt Kassel gemäß § 24 BauGB das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken zu.

### 8. Widersprüche

Der Liegenschaftsdezernent wird beauftragt, Widersprüchen gegen die im Zusammenhang mit der Baulandumlegung erlassenen Verwaltungsakte auf Rechtmäßigkeit gemäß §§ 21 ff der Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 17. April 2007 (GVBl. I S. 259) zu überprüfen, in begründeten Fällen den Widerspruch abzuwehren und andernfalls, im Namen des Magistrats, einen Widerspruchsbescheid zu erteilen.

Der Grundstücksausschuss fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

**endgültigen Beschluss**

7 von 11

Dem Antrag des Magistrats-Grundstückskommission betr. Umlegungsverfahren "Nördlicher Ortsrand Nordshausen" in der Gemarkung Nordshausen, 101.18.407, wird **zugestimmt**.

**2. Umlegungsverfahren "Im Feldbach" in der Gemarkung Nordshausen**

Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission  
- 101.18.408 -

**Antrag**

Der Grundstücksausschuss wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

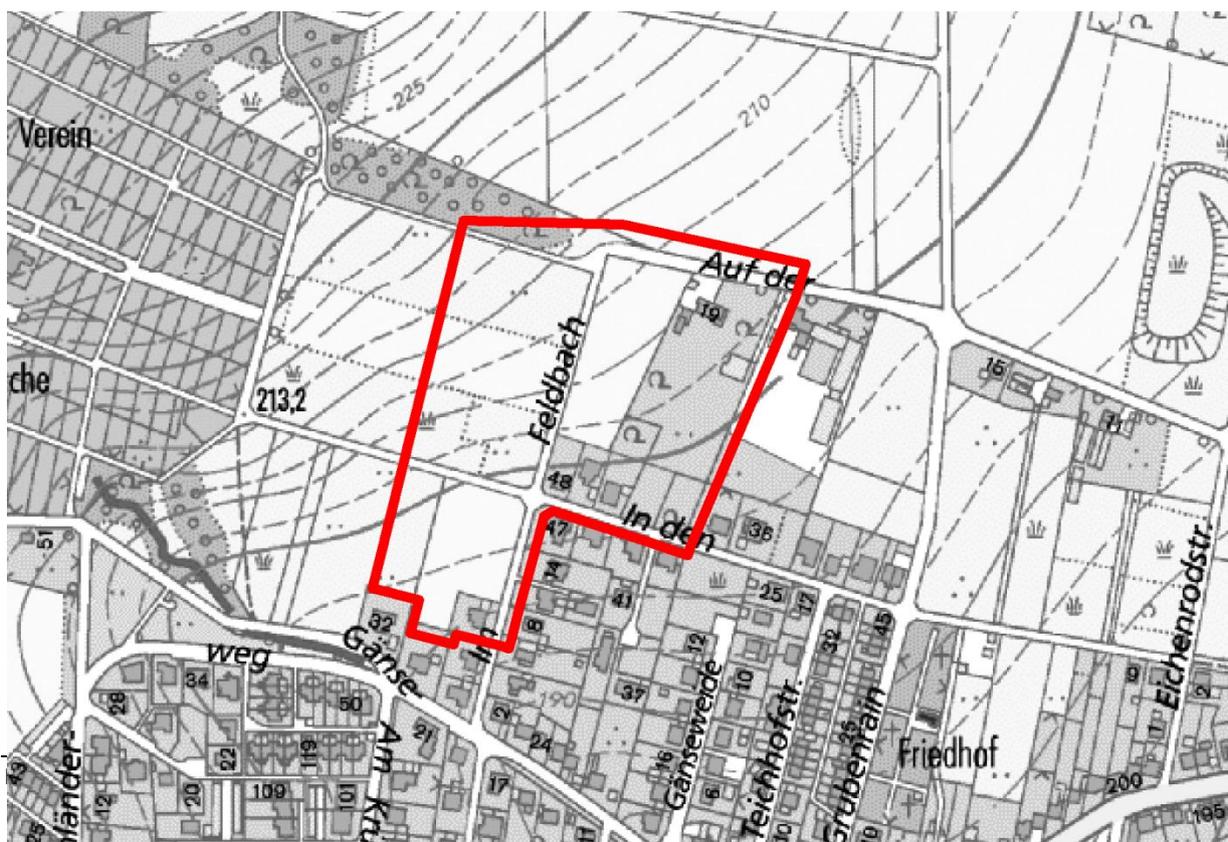
Umlegungsbeschluss**1. Anordnung**

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2016 wurde die Umlegung zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/15 „Im Feldbach“ angeordnet.

**2. Umlegungsgebiet**

Das Umlegungsgebiet führt die Bezeichnung: **„Im Feldbach“**

Das Umlegungsgebiet ist in der Übersichtskarte, die ein fester Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.



Das Umlegungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

8 von 11

Im Westen:

In Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 75/1, Richtung Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 73/2

im Norden:

Von der nördlichen Grenze des Flurstücks 73/2 nach Osten verlaufend, ab Höhe der Straße „Im Feldbach“ 23,00 m nördlich der südlichen Parzellengrenze der Straße „Auf der Dönche“, bis auf Höhe der östlichen Grenze des Flurstücks 72/21

im Osten:

- a) nördlich der Verkehrsfläche „In den Steinern“:  
Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 72/21 und 72/12
- b) südlich der Verkehrsfläche „In den Steinern“:  
Durch die östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Im Feldbach“

im Süden:

- a) östlich der Verkehrsfläche „Im Feldbach“:  
Durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „In den Steinern“
- b) westlich der Verkehrsfläche „Im Feldbach“:  
Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 74/7, 74/4 und 75/1 (alle Flur 2, Gemarkung Nordshausen)

In das Umlegungsgebiet sind folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Nordshausen, Flur 2

Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück
24/4 tlw.	72/12	72/18	72/21	72/22	72/37
72/38	72/45	73/2 tlw.	74/9	74/10	74/11
75/2 tlw.	98/2 tlw.	118/1 tlw.	929/119 tlw.		

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 24/4 ist nur ein Grundstücksstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze einbezogen. Diese Teilfläche liegt südlich einer gedachten Linie die 23,00 m nördlich der südlichen Parzellengrenze der Straße „Auf der Dönche“ verläuft.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 73/2 ist nur die Teilfläche einbezogen, die östlich der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 75/1, Gemarkung Nordshausen, Flur 2 liegt.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 75/2 ist nur die Teilfläche einbezogen, die östlich der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 75/1, Gemarkung Nordshausen, Flur 2 liegt.

Die von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 98/2 einbezogene Teilfläche wird

- a) im Norden begrenzt von einer nach Osten verlaufenden Linie, die an dem Schnittpunkt der südlichen Grenze des Flurstücks 98/2 mit der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 98/2 beginnt
- b) im Osten begrenzt von der nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 72/21.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 118/1 ist nur die Teilfläche einbezogen, die westlich der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 72/12, Gemarkung Nordshausen, Flur 2 liegt.

Von dem Grundstück Gemarkung Nordshausen, Flur 2, Flurstück 929/119 ist nur die Teilfläche einbezogen, die nördlich der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 74/11, Gemarkung Nordshausen, Flur 2 liegt.

### 3. Einleitung

Die Umlegung „Im Feldbach“ wird gemäß § 47 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, die Umlegung gemäß §§ 45 bis 79 des BauGB durchzuführen.

### 4. Teilumlegung

Die Umlegung kann abschnittsweise durchgeführt werden.

### 5. Berechnung des Sollanspruches / Verteilungsmaßstab

Um den Sollanspruch der Grundstückseigentümer zu errechnen, ist von dem Verhältnis der Werte (§ 57 BauGB) auszugehen, in dem die Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist dabei von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen, unter

gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten, je nach Zweckmäßigkeit, einheitlich zu bestimmen.

10 von 11

6. Mehr- und Minderzuteilungen

Mehr- und Minderzuteilungen von Flächen gegenüber dem Zuteilungsanspruchs sind von den Grundstückseigentümern, bzw. von der Stadt Kassel in Geld auszugleichen.

7. Verfügungs- und Veränderungssperre (Umlegungsvermerk) / Vorkaufsrecht

Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bewirkt gemäß § 51 BauGB eine Verfügungs- und Veränderungssperre für die einbezogenen Grundstücke. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der umzuliegenden Grundstücke einzutragen, dass das Umlegungsverfahren eingeleitet ist (Umlegungsvermerk). Außerdem steht der Stadt Kassel gemäß § 24 BauGB das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken zu.

8. Widersprüche

Der Liegenschaftsdezernent wird beauftragt, Widersprüchen gegen die im Zusammenhang mit der Baulandumlegung erlassenen Verwaltungsakte auf Rechtmäßigkeit gemäß §§ 21 ff der Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 17. April 2007 (GVBl. I S. 259) zu überprüfen, in begründeten Fällen den Widerspruch abzuwehren und andernfalls, im Namen des Magistrats, einen Widerspruchsbescheid zu erteilen.

Der Grundstücksausschuss fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **endgültigen Beschluss**

Dem Antrag des Magistrats-Grundstückskommission betr. Umlegungsverfahren "Im Feldbach" in der Gemarkung Nordshausen, 101.18.408, wird **zugestimmt**.

Der Magistrat beantragt, den Tagesordnungspunkt 3. betr. Grundstücksangelegenheiten in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Eine Begründung des Ausschlusses der Öffentlichkeit wird nicht gewünscht.

Der Grundstücksausschuss fasst bei  
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP  
Ablehnung: Freie Wähler + Piraten  
Enthaltung: Kasseler Linke  
den

### **Beschluss**

Dem Geschäftsordnungsantrag des Magistrats-Grundstückskommission, den Tagesordnungspunkt 3. betr. Grundstücksangelegenheiten in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln, wird **zugestimmt**.

Somit wird Tagesordnungspunkt

### **3. Grundstücksveräußerung in der Gemarkung Waldau** Vorlage des Magistrats - Grundstückskommission - 101.18.406 -

in nicht öffentlicher Sitzung behandelt. Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

**Ende der Sitzung:** 17.05 Uhr

Wolfram Kieselbach  
Vorsitzender

Jutta Butterweck  
Schriftführerin