

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **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 „Magazin Hof“ mit einem Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazin Hofes 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 Plangebietes 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 ist an der östlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des bereits zurückgebauten denkmalgeschützten Garagengebäudes 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, das in den vergangenen Jahren untergenutzte Gelände umzustrukturieren, um ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, welches sich durch ein möglichst breites und differenziertes Angebotspektrum 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 insgesamt ca. 5,3 ha große Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben der Kernfläche des ehemaligen Magazinhofes (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, (alle Flur 24) und 49/6 (aus Flur 4) auch Teile der Flurstücke 49/7 und 70/11 aus Flur 4, 27/24, 61/8 und 50/53 aus Flur 3 sowie 126/22, 125/17, 16/18 aus Flur 24 und 184/41 aus Flur 22 im Geltungsbereich.

### **Bestand und Planungsrecht**

Der im Jahr 1939 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtete Magazinhof 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, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. 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 20.000m<sup>2</sup>.

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 befindet sich nicht in einer als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Schutzfläche,

so dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

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

### **Beirat für Stadtgestaltung**

In den Sitzungen des Beirates für Stadtgestalt am 15.10.2019 und 12.12.2019 wurden das Gesamtkonzept und einzelne Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert. Über die grundsätzliche Zustimmung hinaus hat der Beirat folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert:

- Erarbeitung eines zusammenhängenden Freiraumkonzeptes
- Weiterentwicklung Speichergebäude: einheitliche Gestaltung Treppenhausebauten
- Weiterentwicklung Heeresbäckerei: Prüfung Geschossigkeit / Adressbildung
- Aufstockung der Parkhauskapazitäten zur Entlastung der Freiflächen
- Gestaltung Parkhaus: Holzfassade
- Stärkung des mittleren Neubaukörpers am Quartiersplatz („Holzgebäude“) > Erhöhung Geschossigkeit
- Stärkung und Klärung der Kubatur des Büroneubaus an der Leuschnerstraße
- Prüfung der städtebaulichen Figur im Bereich der Wohnungsneubauten

### **Beteiligung**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Parallel hierzu wurden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Diskussion im Beirat für Stadtgestaltung und die hieraus resultierenden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, die Stellungnahmen und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Entwicklung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung haben an vielen Stellen zu einer Änderung der Planung geführt, so dass eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Die wesentlichen Punkte waren:

#### **Art der baulichen Nutzung:**

- Sondergebiet Parkhaus (SO-P) wird zum Urbanen Gebiet MU 8.
- In Teilbereichen Reduktion der max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe
- Zulässigkeit Wohnnutzung im Hinblick auf Lärmschutzaspekte geändert (allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig).

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- Anpassung Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen unter Berücksichtigung geplanter Bauvorhaben sowie Empfehlungen des Beirates für Stadtgestaltung
- Teilgebiete MU 3 und MU 8: Festsetzung Mindesthöhe und maximale Gebäudehöhe

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- Baufenster wurden so verkleinert bzw. verändert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt sind und für geschützte Bestandsbäume ein ausreichender Kronen- und Wurzelraum erhalten bleibt.

- Teilung Baufenster: zwischen MU 3 und MU 8 erfolgt eine Trennung (Baulinie bzw. Baugrenze) mit Bezug zur vorhandenen städtebaulichen Figur.

#### **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

- In die mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen auf 0,3 H wird auch das Urbane Gebiet MU 8 einbezogen, zusätzlich wird Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen MU 3 und MU 8 auf 0,2 H ermöglicht.

#### **Private Grünflächen**

- Die Festsetzung „Spielplatz“ wird durch die Festsetzung „Parkanlage“ ersetzt. Die Fläche wird zudem zugunsten einer „Platzfläche“ (an der Nord-Süd-Achse) reduziert.

#### **Grünfestsetzungen**

- Es wird ergänzt, dass die festgesetzten Bäume zu pflegen und ausreichend zu wässern sind und ein arttypischer Kronenaufbau erhalten werden soll.
- Die Anzahl und Verteilung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Bestands- und zu pflanzenden Bäume wird verändert (der gemäß Satzung erforderliche Kompensationsbedarf von 32 Neupflanzungen wird mit 63 Neupflanzungen weiterhin deutlich erfüllt).

#### **Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

- Die Schallschutzmaßnahmen werden nach passiven baulichen, aktiven baulichen und nutzungsbezogenen Schallschutzmaßnahmen untergliedert und verstärkt auf nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert.

Diese erneute Beteiligung war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen, musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Sie fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 statt. Wegen des Umfangs der Änderungen wurden wiederum alle von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und auch die durch § 4a Abs.3 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Beschränkung hinsichtlich der Auslegungsdauer wurden nicht umgesetzt.

Weil auch die erneute Beteiligung das Erfordernis für eine weitere Planänderung ausgelöst hat – maßgeblich hierfür insbesondere die Belange des Immissionsschutzes (verbindliche Festlegung des Lärmschutzwalles), die Aufnahme einer Regelung zu zentralrelevanten Sortimenten, die Präzisierung der Festsetzung zu Baulinie/Baugrenze (Begrenzung der Abweichungsmöglichkeiten), die Präzisierung der Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsfläche, wurden die von den Änderungen betroffenen Stellen erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Parallel hierzu fand vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 nach form- und fristgerechter Bekanntmachung auch eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

#### **Städtebaulicher Vertrag**

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

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags, der zwischen Grundstückseigentümer und Stadt geschlossen werden soll. Er regelt unter anderem die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet, die Errichtung des Quartiersparkhauses sowie die Realisierung des Lärmschutzwalles.

Darüber hinaus sollen in den Vertrag insbesondere auch Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Auch die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers bei der Einrichtung einer Quermöglichkeit im Straßenraum der Leuschnerstraße soll abgesichert werden.

Weiterhin sollen auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in den Vertrag Regelungen zur Herstellung von einkommensgebundenen Wohnungen (Eigentum/Miete) aufgenommen werden.

gez.  
Mohr

Kassel, 15. Oktober 2020