

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32E „Holländischer Platz“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)

Erläuterung

Auf dem zu überplanenden Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 319/5, 319/6 und 319/7, steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Nebenanlagen. Das Erdgeschoss wird gastronomisch genutzt, in den Obergeschossen befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten.

Das Bestandsgebäude soll zu Studentenwohnungen umgebaut und durch ein weiteres Wohngebäude, ebenfalls mit Studentenwohnungen, erweitert werden. Die rückwärtigen Nebengebäude werden abgebrochen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/ 32E „Holländischer Platz“ vom 14. März 1981. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Bremer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bei geschlossener Bauweise (g) mit maximal drei Vollgeschossen (III) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) sind ebenfalls vorgegeben. In der Artilleriestraße ist kein Baufeld festgesetzt, daher kann das geplante Bauvorhaben im Rahmen der jetzigen Festsetzungen nicht realisiert werden.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich drei schulische Bildungseinrichtungen. Gegenüber in der Artilleriestraße liegen die Oskar-von-Miller-Schule und die Max-Eyth Schule und von der Bremer Straße aus zugänglich befindet sich die Schule am Wall. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets schließt sich Wohnbebauung an.

Durch die Nähe zur Universität Kassel und der derzeitigen hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Studenten sind die Umnutzung der bestehenden Wohnungen sowie die geplante Erweiterung aus städtebaulichen und sozialpolitischen Gründen sinnvoll und wünschenswert. In dem Quartier liegt bereits eine verstärkte Wohnnutzung vor.

Der bauliche Bestand wird energetisch saniert und hinsichtlich der studentischen Anforderungen umgebaut. Die Gaststätte im Erdgeschoß entfällt und es werden zwei weitere Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss bleiben erhalten, das bestehende Satteldach wird abgebrochen und durch ein Staffelgeschoss mit zwei weiteren Wohneinheiten ersetzt.

Der dreigeschossige Erweiterungsbau mit Dachgeschoss beinhaltet zehn weitere Wohneinheiten. Die einzelnen Wohneinheiten sind für 2-3 Bewohner konzipiert. Die Baumaßnahmen fügen sich sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit (III) als auch der Ausnutzungsziffern in die Umgebungsbebauung ein. Die Flachdächer der Staffelgeschosse werden extensiv begrünt.

Für die insgesamt 18 Studentenwohnungen sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel 18 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon stehen auf dem Grundstück 7 Stellplätze zur Verfügung. Sie werden von der Artilleriestraße aus über eine Durchfahrt erschlossen. Die fehlenden 11 Stellplätze werden nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abgelöst. Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Kassel und dem Investor geschlossen wird, eine entsprechende Regelung getroffen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

gez.
Flore

Kassel, 26.03.2014