

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/2A „Sickingenstraße“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

## **Erläuterung**

### **1. Bestandssituation**

Auf dem Grundstück Sickingenstraße 35-37 befinden sich in zwei Gebäudeteilen ein Sportstudio sowie der dazugehörige Eingangsbereich mit drei darüber liegenden Wohnungen. Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes. Sie liegen gemäß Flächennutzungsplan im Übergangsbereich von gemischten Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen. Im Quartier Wolfhager- / Erzberger- / Schiller- und Sickingenstraße befinden sich neben Gewerbebauten bereits einige Wohnhäuser, bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. So ist auch das an das Baugrundstück Sickingenstraße 35-37 angrenzende Gebäude 33 ein Wohn- und Geschäftshaus. Der Gebäudeteil Sickingenstraße 35 als Teil des Projektes wurde stets zu Wohnzwecken genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Berufsbildungszentrum; daran schließt die Walter-Hecker Schule an.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Vorhabenträger möchte den Gebäudekomplex zu Studentenwohnungen umnutzen und umbauen sowie durch zwei neue Wohngebäude, ebenfalls mit Studentenwohnungen, erweitern. Mit der Nähe zur Universität Kassel und der derzeitigen hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für studentisches Wohnen, ist die Umnutzung der Gewerbeimmobilie zu Wohnzwecken aus städtebaulichen und sozialen Zwecken sinnvoll. In dem Gebiet zwischen Reuterstraße, Grüner Weg, Hoffmann-von-Fallersleben-Straße und Wolfhager Straße ist eine Tendenz zu einer verstärkten Wohnungsnutzung und somit eine Aufwertung des Quartiers zu erkennen, zu der das Projekt „Studieren am Schillertor“ beitragen kann. Auch würde so ein möglicher Leerstand der Bestandsimmobilie vermieden werden.

Der bauliche Bestand wird energetisch saniert und umgebaut. Im linken Gebäudeteil (Haus 1) wird der jetzige Eingangsbereich zu 2 Wohnungen umgebaut. Die bisherigen Wohnungen in den Obergeschossen werden in 4 Wohnungen aufgeteilt so dass im Haus 1 insgesamt 6 Wohnungen entstehen.

Im rechten Gebäudeteil (Haus 2), der bisher in allen drei Geschossen als Sportstudio genutzt wurde, werden durch Umbau insgesamt 9 Wohnungen geschaffen. Zur Hofseite hin werden an die jeweiligen Wohnungen Balkone angebracht. Die rund 360 qm große Grünfläche im Hof steht zur gemeinschaftlichen Nutzung offen.

Zur Arrondierung der Grundstücksfläche wird das Eckgrundstück Sickingenstraße / Wolfhager Straße hinzuerworben. Es entstehen zwei unabhängige Erweiterungsbauten. Der als Haus 3 bezeichnete viergeschossige Erweiterungsbau liegt zum Teil auf dem Grundstück Sickingenstraße 35-37. Der zweite Erweiterungsbau, als Haus 4 bezeichnet, liegt auf dem Eckgrundstück und wird fünfgeschossig geplant. Im ersten Erweiterungsbau entstehen 8 und im zweiten entstehen 10 Wohnungen.

Für die insgesamt 33 Studentenwohnungen stehen auf dem Grundstück 5 KFZ-Stellplätze zur Verfügung. Sie werden von der Sickingenstraße her über die Feuerwehrezufahrt an der Südgrenze erschlossen. Weiterhin ist geplant, in der überbreiten Sickingenstraße vor den Wohnhäusern einen Parkstreifen mit Schrägaufstellung herzustellen. Die im Straßenraum vorhandenen 9 Längsparkplätze werden zu

Schrägparkplätzen umgebaut und durch 9 Stellplätze ergänzt. Laut Stellplatzsatzung sind 33 Stellplätze (je Wohnung 1 Stellplatz) erforderlich. Insgesamt werden jedoch wegen des studentischen Minderbedarfs lediglich 14 Stellplätze nachgewiesen. Die Herstellung der Stellplätze wird vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt. Als Kompensation sind pro Wohnung zwei Fahrradstellplätze im Untergeschoss vorgesehen. Zusätzliche Fahrradstellflächen befinden sich im Hinterhof. Insgesamt sind 71 Fahrradstellplätze geplant.

Durch Fassadenteilung und Farbgestaltung wird der Gebäudekomplex so gegliedert, dass „einzelne Adressen“ entstehen, die die Orientierung für Nutzer und Besucher erleichtern. Zur Verstärkung der städtebaulichen Figur wird das Haus 3 eingerückt und ein gestaffeltes Gesamtbild erzeugt. Das Projekt trägt somit auch zur Schließung des Blockrandes an der Wolfhager Straße bei. Der Erweiterungsbau fügt sich mit dem Altbestand in die Umgebung ein.

Die im inneren Grundstücksteil verbleibende Grünfläche wird gärtnerisch angelegt und gepflegt. Gemäß dem Freiflächenplan erfolgen fünf Baumpflanzungen von einheimischen Laubbäumen. Der Parkstreifen an der Sickingenstraße erhält satzungsgemäß vier Baumpflanzungen; geplant sind Ahorn oder alternativ Eschen.

### **3. Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2.220 qm umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a BauGB bei weitem nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

### **4. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

### **5. Durchführungsvertrag**

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

gez.  
Flore

Kassel, 02.01.2014