

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Bestand und Planung**

Das Plangebiet liegt am Kreuzungsbereich Breitscheidstraße/ Kattenstraße / Elfbuchenstraße. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich derzeit ein eingeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude. Rückseitig schließen zwei Garagenkomplexe mit Hoffläche an. Das Plangebiet ist vollständig überbaut oder versiegelt.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft an der nordwestlichen Seite eine private Zufahrt zu einem hinterliegendem Garagenkomplex, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich entlang der Breitscheidstraße ein öffentlicher Gehweg sowie ein Grünstreifen mit drei prägenden und zu erhaltenden Laubbäumen. Im Süden an das Grundstück angrenzend und auf der gegenüberliegenden Seite der Kattenstraße befinden sich vier- und fünfgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung mit wiederkehrenden baulichen Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum.

Der Investor beabsichtigt nach Rückbau der vorhandenen Baustruktur die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich in seiner städtebaulichen Ausprägung und Architektursprache in die Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage einfügt. Der Hauptgebäudeteil an der Kattenstraße verfügt über sechs, der westlich anschließende Gebäudeteil über fünf Geschosse bzw. ein Geschoss. Das Gebäude verfügt über 25 Miet-Wohneinheiten, die zu mindestens 60 % als geförderte Wohnungen errichtet werden.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten am Kreuzungsbereich Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Es wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, weil in integrierter Lage und auf bereits versiegelten Flächen der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen wird.

#### **Plangebiet**

Das ca. 591 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und umfasst in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 2026/299 und 545/303 (tlw.) innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Kirchditmold sowie das Flurstück 110/7 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Kirchditmold. Nördlich des Plangebietes verläuft die Breitscheidstraße, südöstlich grenzt die Kattenstraße an. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen

Stadtquartiers und grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Hansastrasse/Kattenstraße“ (gem. § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)).

### **Gegenwärtiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche 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 als bisher „unbeplanter Innenbereich“.

### **Planverfahren**

Der Vorhabenträger hat am 30.09.2020 bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehenden Kosten verpflichtet.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Weil die zulässige Grundfläche des Bebauungsplangebietes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beabsichtigt. Dabei wird u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB verzichtet.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Vorhabenträger, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

gez.  
Mohr

Kassel, 4. August 2021