

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/2A „Sickingenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

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- / Erberger- / 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 beitragen kann. Auch würde so ein möglicher Leerstand der Bestandsimmobilie vermieden werden.

Der bauliche Bestand wird umgebaut und energetisch saniert. 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 werden auf dem Grundstück 5 KFZ-Stellplätze errichtet. 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 Parkplätze baulich ergänzt. Laut Stellplatzsatzung sind 33 Stellplätze (je Wohnung 1 Stellplatz) erforderlich. Da die Stellplätze in der Sickingenstraße öffentliche Parkplätze sind, die nicht privat zugeordnet werden können, sind letztlich von den insgesamt 23 nachzuweisenden Stellplätzen noch 18 Stellplätze abzulösen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel wird ein Durchführungsvertrag und ein Straßenausbaupertrag, abgeschlossen, in dem u.a. de-

taillierte Vorgaben zur Anzahl, Größe, Gestaltung und Ausstattung der Parkplätze geregelt und die Realisierung vertraglich gesichert werden. Zusätzlich werden die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradabstellplätze (zwei je Wohnung) und darüber hinaus weitere auf dem Grundstück hergestellt, so dass insgesamt 71 Fahrradabstellplätze angeboten werden können.

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) erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung. 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.

3.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.04.2014 bis einschl. 16.05.2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.04.2014 bis einschl. 16.05.2014. Aufgrund von Anregungen/Hinweisen wurden die Begründung und der Bebauungsplan ergänzt. Eine erneute Auslegung war infolge dessen nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen in der Begründung handelte sowie der Bebauungsplan durch eine bedingte Festsetzung (Nr. 1.0), der vom Vorhabenträger schriftlich zugestimmt wurde, und um den Hinweis auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ergänzt wurde.

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 ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In dem Durchführungsvertrag ist die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

gez.
Flore

Kassel, 10.06.2014