

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/17 „Breitscheidstraße 33“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der 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 hinterliegenden 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 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.

#### **2. Geltungsbereich und Planungsrecht**

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)).

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“.

### **3. Planverfahren**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 – „Breitscheidstraße 33“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Da es sich bei der Planung um ein Nachverdichtungsvorhaben im Innenbereich handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft. Es ergaben sich hieraus keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

### **4. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen 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**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien der Stadt Kassel zusammen mit dem Bebauungsplan zum Beschluss vorgelegt.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt. Der Vertrag wurde vom Rechtsamt geprüft.

gez.  
Mohr

Kassel, 24. Februar 2022