**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. V/5 1. Änderung ‚Staufenbergstraße 2A'
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer Herr Sven Göbel (Vorhabenträger) beabsichtigt auf dem 706 m² großen Eckgrundstück an der Staufenbergstraße / Ecke Philippinenhöfer Weg im Stadtteil Philippinenhof-Warteberg (Flurstück 5/164 aus Flur 42 der Gemarkung Kassel) ein Wohnungsbauvorhaben mit 6 Wohneinheiten zu realisieren. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Auf der Grundlage des derzeitig anzuwendenden Planungsrechts, welches sich nach dem Bebauungsplan Nr. V/5 „für das Gebiet zwischen Staufenbergstraße, Am Warteberg, Hohenkirchener Straße, Philippinenhöfer Weg" richtet (rechtskräftig seit 06.02.1971), wäre die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grunde wurde von Seiten des Vorhabenträgers bei der Stadt Kassel mit Schreiben vom 15.01.2019 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beantragt.

Ziel und Zweck ist im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines ergänzenden Wohnungsbauvorhabens auf dem an exponierter Stelle gelegenen Grundstück unter besonderer Berücksichtigung der stadträumlichen Situation.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/5 1. Änderung ‚Staufenbergstraße 2A' wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung am Standort herbeigeführt. Wesentlich hierbei sind insbesondere die Positionierung des Baukörpers, die Begrenzung der Kubatur und die Festlegungen zur Anordnung der Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück.

2. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangrundstück liegt am Kreuzungsbereich des abknickenden Philippinenhöfer Weges (Einmündung Staufenbergstraße), der bis hier - aus der Stadt kommend - deutlich ansteigt, und somit an einer markanten Stelle im Stadtteil.

Auf dem etwa zu 60% versiegelten Grundstück befindet sich heute eine Garagenanlage. Die Garagen werden frei vermietet und sind nicht durch Baulasten gebunden.

Die direkte Umgebung wird überwiegend durch zweigeschossige traufständige Doppelhäuser an der Staufenbergstraße und auch am Philippinenhöfer Weg geprägt. In beiden Straßen lässt sich eine weitgehend einheitliche und das Straßenbild bestimmende Bauflucht ablesen. Während am Philippinenhöfer Weg vereinzelt auch kleinere Ladengeschäfte und gewerbliche Nut-

zungen auftauchen, dominiert in der sich nach Nordwesten erstreckenden angrenzenden Bebauung eindeutig die Wohnnutzung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/5 „für das Gebiet zwischen Staufenbergstraße, Am Warteberg, Hohenkirchener Straße, Philippinenhöfer Weg“ (rechtskräftig seit 06.02.1971).

Auf der Grundlage dieses derzeit für die planungsrechtliche Beurteilung heranzuziehenden Bebauungsplanes wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, weil die von dem Neubauvorhaben betroffene Teilfläche entsprechend dem tatsächlichen Bestand als ‚nicht überbaubare Grundstücksfläche‘ (ohne Baufenster) mit einer Fläche für Nebenanlagen mit dem Zusatz ‚Garagen‘ festgesetzt wurde.

3. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/5 1. Änderung ‚Staufenbergstraße 2A‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens an zentraler Stelle im Stadtteil geschaffen werden.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. 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) sollen auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt werden.

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 – Herrn Sven Göbel – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

gez.
i. V. Büsscher

Kassel, 2. April 2019