

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 „Kellermannstraße/Ostring“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

## **Erläuterung**

### Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Wesertor. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Ihringshäuser Straße, im Süden durch den Ostring und im Osten durch die Kellermannstraße begrenzt. Im Norden grenzen die Flurstücke 46/8 und 46/9 der Gemarkung Kassel, Flur 33, an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 46/10, 46/11 und 46/12, Flur 33, Gemarkung Kassel, welche sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

### Planungsziele

Ziel der Planung ist es, eine Wohnanlage für studentisches Wohnen in städtebaulich verträglichem Maß zu errichten. Ein besonderer Aspekt ist dabei die Sicherstellung angemessener Wohn- und Lebensbedingungen gegenüber der verkehrlichen Belastung der Ihringshäuser Straße durch die Orientierung und Stellung der baulichen Anlagen. Grundlage für das Verfahren ist die Entwurfsplanung des Büros Schneider und Sendelbach Architektengesellschaft mbH, Braunschweig.

### Objektplanung

Das Bauvorhaben besteht aus einem in der Höhe differenzierten U-förmigen Baukörper mit Unterkellerung für Tiefgarage, Technik- und Fahrradstellräume. Der vier- bis fünfgeschossige Baukörper (oberes Geschoss nur Staffelgeschoss) umschließt einen begrünten Innenhof. Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von annähernd 3.600 m<sup>2</sup>. Der Neubau erreicht eine Grundfläche von ca. 2.088 m<sup>2</sup>.

Der Erschließungsbereich mit Concierge-Büro orientiert sich mit einer repräsentativen Treppenanlage zum Ostring. Im Erdgeschoss entlang der Ihringshäuser Straße werden darüber hinaus Büro- und Praxisräume eingerichtet, die einer Büro- und Praxisnutzung, zur Unterbringung studentischer Arbeits- und Gemeinschaftsräume und / oder der Unterbringung einer örtlichen Polizeistation dienen. In den übrigen Bereichen sind die insgesamt 159 Apartments für studentisches Wohnen untergebracht, die sich auf 81 Ein-Zimmer- und 78 Zwei-Zimmer-Apartments mit einer Größe von 21 bis 44 m<sup>2</sup> aufteilen. Sämtliche Wohnplätze sind über die Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar.

### Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hatte am 10. 12.2012 beschlossen (Bekanntmachung am 19.12.2012), dass für den Bereich zwischen der Ihringshäuser Straße, der Kellermannstraße und dem Ostring im Stadtteil Wesertor der Bebauungsplan Nr. VI / 18 „Kellermannstraße / Ostring“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Projektgesellschaft Ostring-

quartier Kassel GmbH & Co. KG, vom 21.03.2013 soll auf dem Gelände des ehemaligen Reitstallgebäudes ein Wohnobjekt für Studenten realisiert werden. Das Verfahren wurde daraufhin in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fortgesetzt.

Die Planung dient sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch der Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen. Die im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche beträgt entsprechend dem Konzept maximal 3.223 m<sup>2</sup> und damit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Durch die Planung wird ferner kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordert, und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind ebenfalls nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sind somit erfüllt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 27.06. - 31.07.2013 statt. Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.10.- 29.11.2013. Hinweise und Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt. Durch die Auswertung haben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

#### Durchführungsvertrag

Alle Planungskosten, Kosten für Gutachten bzw. alle Kosten, die mit dem Umbau zusammenhängen, trägt der Vorhabenträger. Dies gilt auch für Leitungen und Anschlüsse, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen ggf. verlegt werden müssen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls zur Durchführung der Festsetzungen für Begrünungs- und Lärmschutzmaßnahmen. Der entsprechende Durchführungsvertrag wurde vom Vorhabenträger und der Stadt Kassel bereits unterzeichnet.

gez.  
Flore

Kassel, 17. Februar 2014/26. März 2014