


**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

Zwischen

Stadt Kassel
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Kanada Bau 86. Projekt GmbH & Co. KG
Am Denkmal 5
38112 Braunschweig
vertreten durch


- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

Präambel

Der Vorhabenträger Kanada Bau 86. Projekt GmbH & Co. KG aus Braunschweig beabsichtigt, das 5.052m² umfassende Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche zu konvertieren. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wurde am 23.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 „Burgfeldareal“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4, Flur 16, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar, und wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Flächen des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (rechtskräftig seit 04.12.2014), die zur Stärkung und Wahrung der besonderen Eigenart des historisch und baukulturell bedeutsamen Stadtquartieres aufgestellt wurde. Sämtliche in diesem Vertrag geregelte Maßnahmen haben unter Berücksichtigung der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (in Kraft seit 04.12.2014) zu erfolgen. Abweichungen bedürfen einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Erläuterung in dessen Begründung.



§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Planung und Durchführung des Vorhabens mit Abriss des vorhandenen Klinikgebäudes, Erhalt, teilweise Rückbau, Sanierung und Umbau zur Wohnnutzung der historischen Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), Neubau von vier dreigeschossigen Wohngebäuden und einem viergeschossigen Wohngebäude, die Erschließung des Grundstückes (soweit nicht bereits vorhanden) und die Errichtung von zwei Tiefgaragen auf dem Grundstück sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen als parkähnlicher Freiraum. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal".
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Präambel dieses Vertrags genannten Flurstücke, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.05.2015 (Anlage 1) und
- b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2015 (Anlage 2).

Beide Anlagen werden in den genannten Fassungen Bestandteil des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 01.02.2016

§ 3

Bebauungsplan

Der Vorhabenträger wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" auf seine Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger Kanada Bau 86. Projekt GmbH & Co. KG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe für Wohnbebauung umzunutzen. Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnungsnutzung umgebaut und saniert werden soll. Es ist geplant, in fünf neuen Wohngebäuden sowie in der bestehenden Villa max. 46 Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen zu lassen. Drei der neuen Gebäude liegen an der Wigandstraße, ein viertes an der Burgfeldstraße und ein fünftes am Küperweg. Die Wohngebäude bilden ein bauliches Ensemble zur Konversion des Krankenhausareals zu Gunsten eines Siedlungsbildes, dass mit freistehenden Wohngebäuden aus den Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Geschichte entwickelt wird. Geplant sind vier dreigeschossige und an der Burgfeldstraße ein viergeschossiges Wohngebäude, deren Gebäudehöhen den historischen Referenzvillen im Quartier angepasst werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Das Freigelände um die einzelnen Gebäude soll als weitgehend unversiegelter parkähnlicher Landschaftsraum hergestellt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich - mit Ausnahme der historischen Villa Victoria Burgfeldstraße 11 - zum Abbruch des vorhandenen Bauwerkes, zum Erhalt, teilweise Rückbau, Sanierung und Umbau zur Wohnnutzung der historischen Villa Burgfeldstraße 11 sowie zum Neubau von vier dreigeschossigen Wohngebäuden und einem viergeschossigen Wohngebäude. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei Tiefgaragen zu errichten und alle nach Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze darin unterzubringen, sowie mind. 2.400 m² gestaltete Grün- bzw. Gartenflächen herzustellen, drei Laubbäume zu erhalten und 14 Laubbäume neu anzupflanzen.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen / Schutzmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens).
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumart und die Pflanzqualität der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" festgesetzten mind. 14 Laubbäume mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen und nach dessen Vorgaben die Pflanzung zu realisieren.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen qualifizierten Freiflächenplan zu erstellen und diesen mit der Stadtplanung und dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen.
6. Zum Schutz der beiden Laubbäume (Trompetenbaum, Zuckerahorn) an der Wigandstraße sind nach fachlicher Überprüfung Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpfleger (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird vom Vorhabenträger ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen beauftragt, von dem entsprechende Schutzmaßnahmen (ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Kronenrückschnitt, Errichtung eines Wurzelvorhanges). Für die Durchführung der vorgenannten Schutzmaßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung zu beantragen.

§ 6

Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Anlehnung an die Kapitel 5.1.2, 5.1.3 und 5.3. des Fachbeitrages Artenschutz (Torsten Cloos, Spangenberg, Stand 13. Juli 2015) folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Erhalt der beiden Laubbäume im Osten und des einen Laubbaumes im Norden des Plangebietes (V-01)
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 1: Durchführung der Baufeldräumung (v.a. der Rodungsmaßnahmen) außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten (V-02)
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 2: Unterlassen nächtlicher Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Ende März bis Ende Oktober) zur Vermeidung visueller Störungen (V-03)
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 3: Durchführung der Abrissarbeiten der Gebäude außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten (also im Winter-

halbjahr) zur Vermeidung der Tötung von Individuen (V-04), dabei ist es auch Sicht des Artenschutzes in diesem Falle ausreichend, dass die Abrissarbeiten im Bereich der Fassaden bis Anfang März begonnen und dann kontinuierlich fortgesetzt werden. So wird eine erneute Nutzung der bisherigen Brutstandorte vermieden. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Maßnahme C-01 zu sehen. Sollte diese zeitliche Vorgabe nicht umsetzbar sein, so besteht weiterhin die Möglichkeit durch das Anbringen von einer geschlossenen Netzkonstruktion an den Fassaden des Gebäudes eine Besiedlung durch Gebäudebrüter zu vermeiden.

- artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 4: Beginn der Abrissarbeiten am alten Klinikgebäude in der Zeit von September bis Ende November zur Vermeidung einer nicht ganz auszuschließenden Besiedlung als Winterquartier (V-05). Sollte diese zeitliche Vorgabe nicht umsetzbar sein, so besteht die Möglichkeit durch ausführliche Einflugkontrollen der betroffenen Gebäudebereiche (hier die „Plattenfassaden“ des alten Klinikgebäudes) an 8 Terminen in der Zeit von Ende Oktober bis Anfang Dezember, das Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen: bei einem Positivnachweis wird das weitere Vorgehen (z.B. vorzeitiges Abnehmen oder Verschließen der Gebäudeaußenplatten in dem betroffenen Bereich) mit dem AG abgestimmt.

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (insgesamt 26 Kästen – 6x Halbhöhlenbrüterkästen und 20x Haussperlingskästen) unter den betroffenen Vogelarten wie dem Haussperling oder dem Hausrotschwanz durch Ausbringung von Nisthilfen in den weiterhin vorhandenen bzw. umgebende Gebäudestrukturen oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius) (C-01) [ca. 1 Monat vor der auf die Gebäudeentfernung folgenden Brutsaison – also spätestens im Februar des jeweiligen Jahres]

Folgende 26 Nistkästen sind auszubringen:

- 6 x Halbhöhlenkästen für Arten wie Hausrotschwanz und Bachstelze – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölz- bzw. Gebäudebestände oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius).
- 20 x Haussperlings-Nistkästen für die entsprechende Art – auszubringen in die umgebenden Gebäudestrukturen oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius).

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Anlehnung an das Kapitel 5.4 des o.g. Fachbeitrages Artenschutz eine Funktionskontrolle bzw. ein Monitoring und/oder Risikomanagement für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen durchzuführen (voraussichtlich zwei Erfassungstermine in den auf die Maßnahmendurchführung 2 folgenden Jahren):

- Maßnahme: gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den betroffenen Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze
- Funktionskontrolle: Überprüfung der Nutzung durch die entsprechenden Vogelarten.

§ 7

Regelungen zur Gestaltung der Gebäude

1. Grundsätzlich sind vom Vorhabenträger Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Erläuterung in der Begründung.
2. Für die Gestaltung der Fassaden an den Neubauten sind einheitliche, der vorhandenen Struktur entsprechend angepasste Konzepte zu erarbeiten, die sich in Materialität, Farbigkeit und Proportionen von Fenster- und Türformaten in den Bestand einfügen, und die mit der Stadt abzustimmen sind.



§ 8

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes (z. B. Zufahrten, Tiefgaragen) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

§ 9

Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
2. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
3. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
4. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist in Abstimmung mit der Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), über Hydranten im maßgeblichen Abstand sicher zu stellen.
5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
6. Die Objekte sind Straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.
7. Die gültige „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaV) ist einzuhalten.

§ 10

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben bis zum 30.06.2018 durchzuführen. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

§ 11

Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewahrt ist. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 12

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftete der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

§ 13

Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15

Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft

Braunschweig, den 01/12/2015



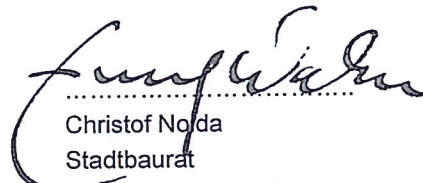
Kassel, den 21. 12. 2015



.....
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat



Volker Mohr
(-63-)

Kassel, den 17. 12. 15


.....
Christof Noda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat





















Carl Flore
(-631-)

Marion Fischer-Ebel
(-6312-)

Anlagen:

- Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.05.2015
- Nr. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2015

Zeichenerklärung:

-  Hauptgebäude Bestand
-  Hauptgebäude mit zurückspringenden Geschossen
-  Balkon / Terrasse
-  Dachbegrünung
-  versiegelte Fläche
-  befestigte Fläche
-  Tiefgarage
-  Grünfläche, gestaltet
-  Mauer
-  Hauptzugang
-  Zufahrt Tiefgarage
-  Rampe
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer 261/4
-  Grundfläche GR
-  Zahl der maximalen Vollgeschosse z.B. III
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Laubbaum Bestand (Hochstamm)

Stand: 07. Mai 2015

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4

"Burgfeldareal"

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Baufürsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Wahlershausen
Flur: 16
Flurstück: 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4, 287/4

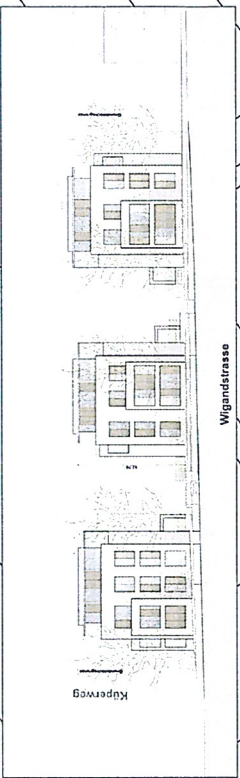
Vorbahenträger:
Kanada Bau 86,
Projekt GmbH & CO. KG
Am Denkmal 5
38112 Braunschweig

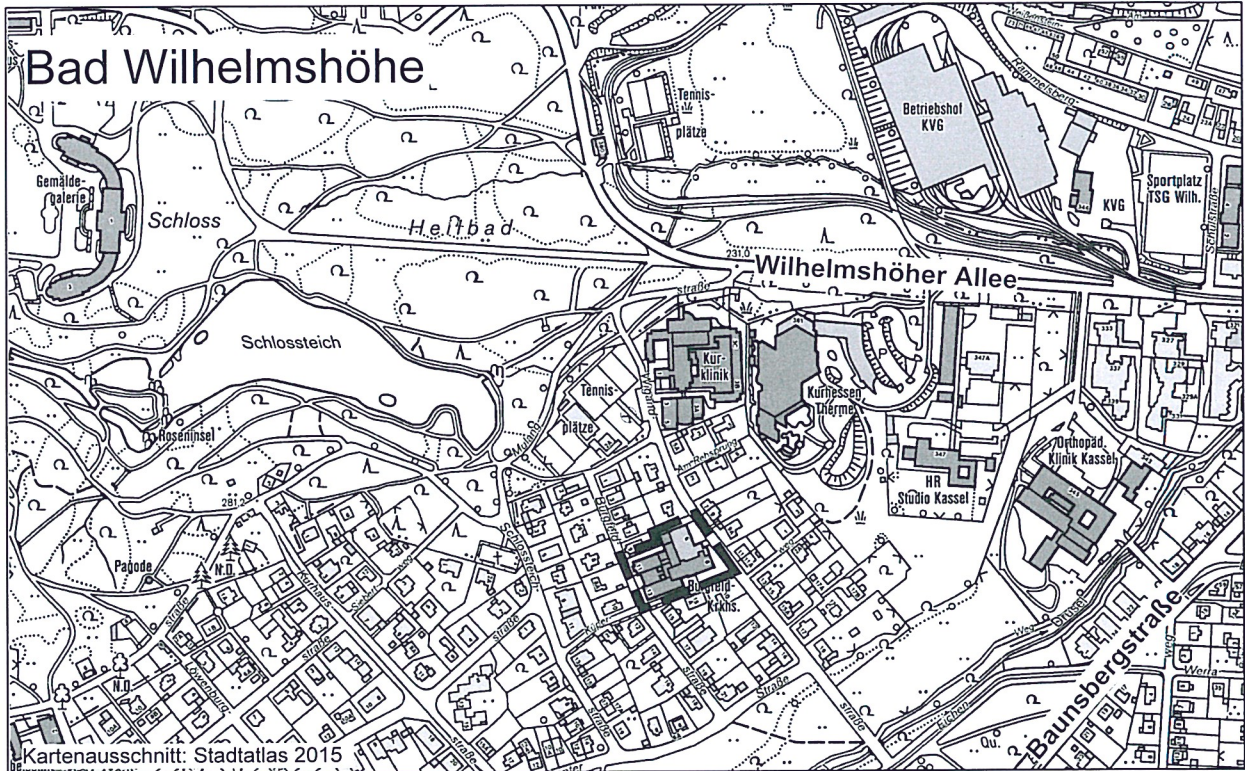
Architektur:
Ohlmeier Architekten BDA DWB
Rolandsstraße 4
34131 Kassel

Bebauungsplan:



Planungsbüro PWF
Kassel - Büdingen - Weidung
Planungsbüro Weidinger & Partner
Hauptstraße 39 • 34119 Kassel
Kassel - Büdingen - Weidung
Kassel - Büdingen - Weidung





Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/4 "Burgfeldareal"

Maßstab: 1 : 500

Datum: 12.11.2015



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Haus (A)			
9 Wo	IV	19,5 m ²	Flachdach
264,10 m NHN			
27/5			

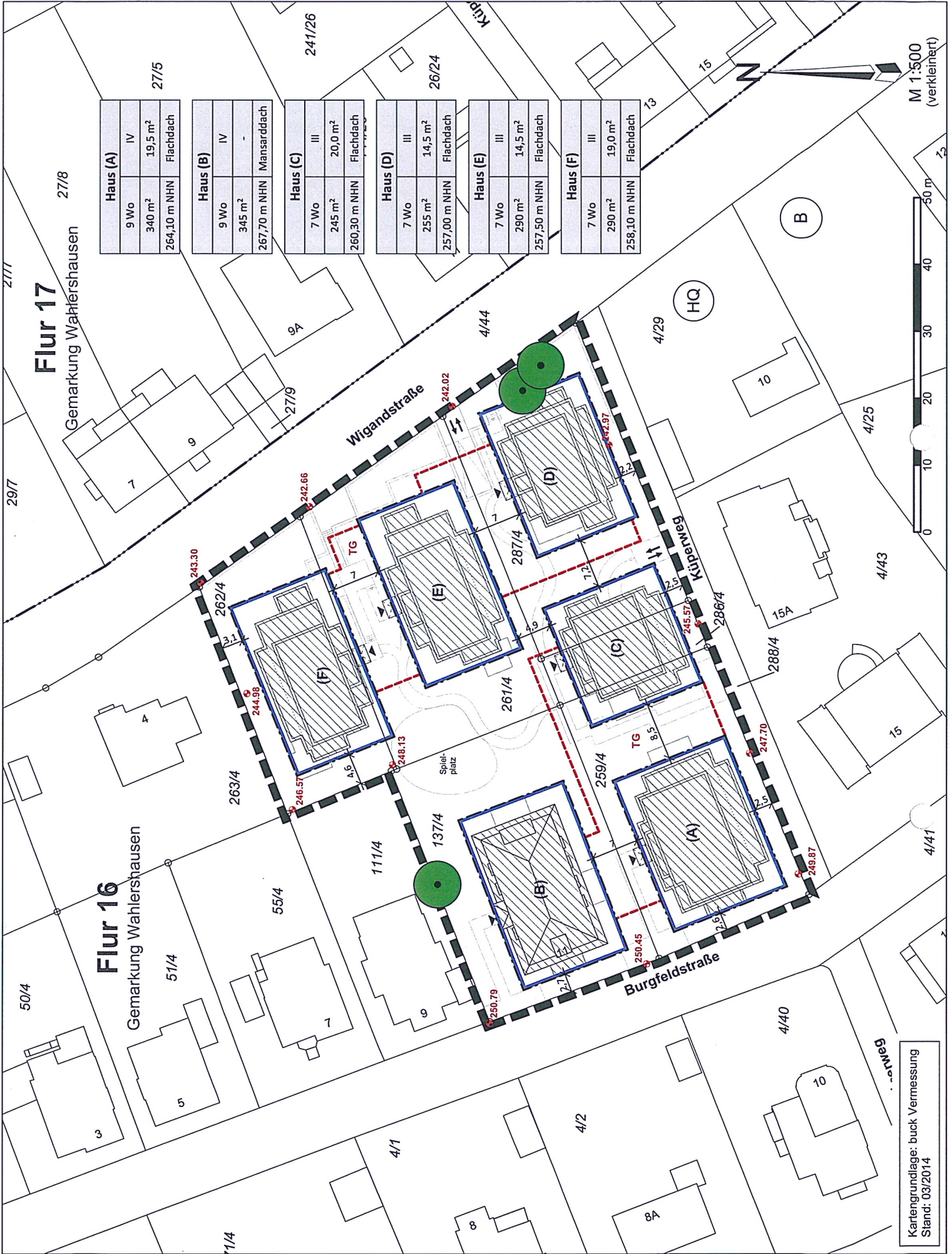
Haus (B)			
9 Wo	IV	345 m ²	Mansarddach
267,70 m NHN			
241/26			

Haus (C)			
7 Wo	III	20,0 m ²	Flachdach
245 m ²			
260,30 m NHN			
26/24			

Haus (D)			
7 Wo	III	14,5 m ²	Flachdach
255 m ²			
257,00 m NHN			
26/24			

Haus (E)			
7 Wo	III	14,5 m ²	Flachdach
290 m ²			
257,50 m NHN			
26/24			

Haus (F)			
7 Wo	III	19,0 m ²	Flachdach
290 m ²			
258,10 m NHN			
26/24			



Kartgrundlage: buck Vermessung
Stand: 03/2014

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(A) - (F)

Wohngebäude

GR 1

Maximale Grundfläche für Gebäude

GR 2

Maximale Grundfläche für Terrassen

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

Gebäudehöhe Meter in über Normalhöhennull (NHN)



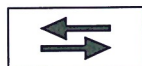
Baugrenze



zu erhaltender Laubbaum

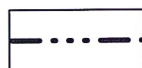


Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

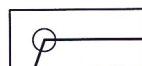


Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage

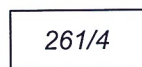
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



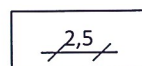
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)



Vermaßung in Meter



Heilquellenschutzgebiet

Haus	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundfläche (GR 1)	max. Grundfläche (GR 2)
max. Gebäudehöhe über NHN	Dachform

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE



Wohngebäude



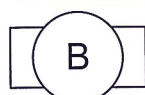
Hauseingang



Mauer



Wege



Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, Teil C (rechtskräftig seit 14.12.1982) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes (Haus B) zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im
Haus (A) und Haus (B) auf je 9 Wohnungen
Haus (C) bis Haus (F) auf je 7 Wohnungen

1.1.3 Im Geltungsbereich wird die max. Grundfläche je Gebäude (GR 1) und für ebenerdige Terrassen je Gebäude (GR 2) festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Für die Ermittlung der maximalen Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Loggien und/oder Erkern heranzuziehen. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche des Bestandsgebäudes ist die Überbauung durch das Hauptgebäude mit vorspringendem Gebäudeteil und Balkonen heranzuziehen.

1.1.4 Im Geltungsbereich wird für Tiefgaragen eine max. Grundfläche von 2.350 m² festgesetzt.

1.1.5 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen wird für Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen.

1.1.6 Für das Gebäude (A) sind max. vier Vollgeschosse, für die Gebäude (C), (D), (E) und (F) sind je drei Vollgeschosse zulässig. Je Gebäude wird ein Staffelgeschoss zugelassen.
Für das Bestandsgebäude (B) sind vier Vollgeschosse sowie Dachgeschoss und Souterrain zulässig.

1.1.7 Die maximalen Gebäudehöhen werden je Gebäude festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 12)
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche TG zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.2 Die zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 14 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen.
Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.6.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.7 Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Die Wohngebäude (A) und (C) bis (F) sind mit einem Flachdach, das Bestandsgebäude (B) mit einem Mansarddach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.1.3 Die Dachflächen der Gebäude (A) und (C) bis (F) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Das Aufstellen von Anlagen für regenerative Energien auf Gründächern ist zulässig.

2.1.4 Werden auf Hausdächern haustechnische Anlagen und/oder Anlagen für regenerative Energien errichtet, sind diese so zu gestalten und anzuordnen, dass sie für die umgebende Gesamtanlage (Denkmalschutz) nicht beeinträchtigend wirken. Die Verwendung von reflektierenden Photovoltaik- / Solarmodulen bzw. reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 2.400 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Vorgärten sind in Bereichen und Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung einfügen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.4 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.4.1 Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

2.4.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(5) Bergwerksfeld

Lt. Stellungnahme der E.ON Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, vom 17.09.2015 befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde nach den bei der E.ON Kraftwerke GmbH vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

(6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(7) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(8) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang".

(9) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/4 "Burgfeldareal" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel (s. Hinweis Nr. 11) enthalten.

(10) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(11) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldarea!" liegen innerhalb der seit 04.12.2014 rechtsgültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

(12) Geländehöhe

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 250,79 m ü.NHN und 242,02 m ü.NHN.

(13) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

(14) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(15) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(16) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(17) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang in der Fassung vom 13.10.2014, rechtskräftig seit 04.12.2014.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, 23.06.2015 Vermessungsbüro gez. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 30.06.2015 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Mohr Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 10.07.2015.</p> <p>Kassel, 22.07.2015 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015.</p> <p>Kassel, 28.07.2015 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 170 vom 25.07.2015.</p> <p>Kassel, 15.09.2015 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat</p>

