

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet befindet sich im historisch bedeutenden Villenviertel Mulang, im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und wird begrenzt im Westen von der Burgfeldstraße, im Osten von der Wigandstraße, im Süden vom Küperweg und Norden von den nordwestlichen Grenzen der Parzellen 137/4 und 262/4 der Flur 16, Gemarkung Wahlershausen.

Auf dem ca. 5.050 m² großen Areal befinden sich zurzeit noch die Klinikgebäude des Burgfeldkrankenhauses mit Zufahrten, Erschließungswegen und großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße. Die verbleibenden Flächen sind als gestaltete Grünflächen mit Laubbaumhochstämmen im westlichen und östlichen Plangebiet angelegt.

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1 : 5000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt das Plangebiet als Flächen für Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar.

Anlass und Ziel der Planung

Die Kanada Bau AG aus Braunschweig hat mit Schreiben vom 29.09.2014 gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und eine Vorhabenbeschreibung sowie nachfolgend einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Anlass ist die Absicht, das Areal des Burgfeldkrankenhauses als Wohnbaufläche zu entwickeln. Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Burgfeldstraße 11, die erhalten, für eine Wohnungsnutzung umgebaut und den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert werden soll. Des Weiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden. Die Planung sieht drei dreigeschossige Wohngebäude an der Wigandstraße, ein dreigeschossiges am Küperweg und ein viergeschossiges Wohngebäude an der Burgfeldstraße mit Staffelgeschossen vor. Die Flachdächer der Wohngebäude sollen begrünt werden.

Die städtebauliche Einbindung in das historisch bedeutende Umfeld, wird sowohl in der Art als auch im Maß der baulichen Nutzung über die Bebauungsplanung sichergestellt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt von der Wigandstraße und dem Küperweg geplant.

Das Areal ist gegenwärtig fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Die Neuplanung sieht vor, die Freiflächen um die einzelnen Gebäude als weitgehend unversiegelte parkähnliche Freianlagen herzustellen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf neuen Wohngebäuden zu schaffen und damit einen Beitrag zur Stadtreparatur auf dem ehemaligen Krankenhausgelände im Villenviertel Mulang zu leisten.

Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB soll unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.050 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a BauGB bei Weitem nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13a 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 (§ 13a 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 § 13a BauGB gestellt werden, erfüllt.

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.

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und die genaue Beschreibung des Vorhabens formuliert.

gez.
Mohr

Kassel, 15. Dezember 2014