

Vorlage Nr. 101.17.1448

19. September 2014  
1 von 3

## Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichterstatter/-in: Oberbürgermeister Bertram Hilgen

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang in der aus der Anlage zu dieser Vorlage ersichtlichen Fassung.“

### Begründung:

#### Heutige Situation

Der Mulang ist eine Villenkolonie der Gründerzeit und die älteste Gartenstadt Kassels. Sie ist ein heterogenes Villenviertel am südlichen Rand des Bergparks, dessen Bebauung um 1880 einsetzte und durch den Ersten Weltkrieg zunächst zum Erliegen kam. Erst in den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts wurden die noch unbebauten Grundstücke zum großen Teil bebaut. Stadtbildprägend sind daher die Villen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts im Cottage-Stil, im Stil des Historismus, im Landhausstil der 20er und 30er Jahre sowie die typischen kubischen Walmdachformen der 40er Jahre. Hinzu kommt das städtebauliche Grundprinzip der freistehenden Einzelgebäude auf großen begrünten Grundstücken, die, zusammen mit einer individuellen hochwertigen Architektursprache, den Wert der Villenkolonie ausmachen.

Mit der Attraktivität des Standortes hat jedoch der Entwicklungsdruck seit Jahren zugenommen. Verstärkt wirtschaftliche Aspekte, die eine maximale bauliche Ausnutzung der Grundstücke anstreben, haben bereits örtlich zu nachteiligen Veränderungen des Ortsbildes geführt. Mit dem Verlassen des Typus der Villa zugunsten des Mehrfamilienhauses und der weiteren baulichen Verdichtung verliert die Villenkolonie an Qualität, Attraktivität und damit an Wert.

#### Auftrag und Anlass

Die Idee zur Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurde bereits 2001 vom Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgetragen. Anlass war eine bauliche Verdichtung, die sich in Form von zusätzlichen Gebäuden auf den großzügig gestalteten Grundstücksfreiflächen bis heute vollzieht. Zudem hat die Ernennung des Bergparks zum UNESCO Weltkulturerbe im Juni 2013 den Fokus unter anderem auf den Schutz des direkt benachbarten Mulang gerichtet. Die im Managementplan zum Welterbeantrag verankerte Erarbeitung eines „Leitkonzeptes Bergpark“ ist der städtische Beitrag zum zukünftigen

Umgang mit dem Schutzgut. Als informelles offenes Planungsinstrument werden hier Maßnahmen zum präventiven Schutz des Bergparks zusammengefasst. Eine dieser Maßnahmen sieht unter anderem eine Satzung für das Gebiet der Villenkolonie vor.

2 von 3

Die städtebauliche Aufgabe besteht nun darin, den Mulang an zeitgemäße Nutzungen anzupassen und dabei die städtebaulichen, historischen und gestalterisch prägenden Qualitäten zu respektieren und zu bewahren.

### **Ziele**

Die Satzung dient dazu, das Ziel der behutsamen auf Ausgleich zwischen Bewahrung und Veränderung bedachten Stadtplanung und Stadtentwicklung unter Einbeziehung und Respektierung des bau-, kunst- und stadtgeschichtlichen Erbes zu verwirklichen. Die Satzung für die Villenkolonie Mulang verfolgt nachstehende Zielsetzungen:

- Schutz der bestehenden offenen Baustruktur mit ihrem besonderen Maßverhältnis zwischen überbauten und unbebauten Grundstücksflächen
- Erhalt überkommener First- und Traufhöhen sowie der Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestandes der Umgebungsbebauung
- Sicherung des vorhandenen Erscheinungsbildes der Straßen, Wege und Plätze sowie ihrer straßenzugewandten Grundstückseinfriedungen
- Bewahrung charakteristischer Freiflächen im Randbereich zum Landschaftsraum des Bergparks Wilhelmshöhe, des Naturparks Habichtswald und des Bachlaufes der Drusel
- Sensible Einfügung von Neubauten in den Bestand und Einbeziehung wertvoller Bau- und Natursubstanz in die städtebauliche Entwicklung
- Einfügung von Anbauten und Nebenanlagen in die jeweilige charakteristische Bestandssituation
- Fachgerechte Sanierung und Modernisierung im denkmalgeschützten Gebäudebestand

Zum besseren Verständnis des Satzungstextes und zur Konkretisierung seiner Ziele wurde begleitend der „Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel – Bad Wilhelmshöhe“ erarbeitet. Die Satzung positiv unterstützend, will der Ratgeber Auskunft zu prägenden Gebäudetypen und städtebaulichen Strukturprinzipien geben. Er will praxisorientiert Eigentümern, Architekten und Investoren, die hier baulich tätig werden, Hilfestellung anbieten, angefangen von Vorschlägen zu Bebauungsmöglichkeiten bis hin zu Gestaltungshinweisen zu Fassaden, Dächern, Einfriedungen oder Vorgartenzonen.

### **Regelungsbedarf**

Für das Gebiet der Villenkolonie Mulang bestehen die qualifizierten Bebauungspläne Nr. III/23 Anthoniweg, III/25a Brabanter Straße und III/27 Druseltalstraße sowie der einfache Bebauungsplan Nr. 3 West i. M. 1: 5000, noch geltende Fluchtlinienpläne sowie nachrichtliche Eintragungen zum Denkmal- und Landschaftsschutz.

Die Bebauungspläne enthalten keine Festsetzungen zur Sicherung des städtebaulichen Ensembles. Schematische Regelungen des einfachen Bebauungsplanes i. M. 1:5000 über Art und Maß baulicher Nutzung bieten keine angemessene Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der fast vollständig bebauten Ortslage. Baulinien und Baugrenzen zur räumlichen Ordnung wurden nicht festgesetzt, eine Begrenzung rückwärtiger Bebauung ist im Einzelnen nicht erfolgt.

Notwendig ist ein städtebaulich wirkendes Instrumentarium, um die offenen Bau- und Landschaftsstrukturen vor unverträglichen Veränderungen, unangemessenen Verdichtungen und unmaßstäblichen Höhenentwicklungen zu bewahren.

Anstelle einer Integration vorwiegend objektbestimmter gestalterischer Textfestsetzungen in die vorliegenden Bebauungspläne wird eine selbständige Satzung vorgelegt, die den Bestand der Bebauungspläne unberührt lässt und gezielt ensemblebezogene Anforderungen der Stadtgestaltung und Belange der Entwicklung und Erhaltung städtebaulicher Strukturen bündelt.

Im Interesse der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung schafft die Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Kombination mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO) die Grundlage für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Villenkolonie Mulang und eine zukunftsfähige Gestaltung ihrer baulichen Anlagen.

#### **Entschädigungsansprüche**

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen durch die Erhaltungssatzung nicht. Nach der – nicht unstreitigen – herrschenden Meinung ändert die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens als solches. Durch die Versagung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB könnte jedoch ein eigenständiger Übernahmeanspruch nach §§ 173 Abs. 2 Satz 1, 40 Abs. 2 BauGB eines Eigentümers gegenüber der Gemeinde entstehen, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen. Nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann ein Eigentümer die Übernahme der Flächen jedoch nur verlangen, wenn und soweit ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen oder Durchführung des Bebauungsplan wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten und es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Für Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB besteht daneben aber kein Raum.

#### **Personalbedarf**

Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang entsteht kein personeller Mehrbedarf beim Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe ist in seinen Sitzungen am 03.07.2014 und 28.08.2014 beteiligt worden.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung am 15.09.2014 beschlossen

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister