

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 "Burgfeldareal" (Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Räumlicher Geltungsbereich, 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 südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4.

Auf dem ca. 5.052 m² großen Areal befinden sich zurzeit noch die Klinikgebäude des Burgfeldkrankenhauses mit Zufahrten, Erschließungswegen und großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße. Die wenigen verbleibenden Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen im Randbereich des Plangebietes 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

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Bad Wilhelmshöhe für eine Wohnbebauung umzunutzen. Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebunden war. Das historische Gebäude soll den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert und für eine Wohnnutzung umgebaut werden.

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 soll über die Bebauungsplanung sichergestellt werden. 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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 23.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit durch amtliche Bekanntmachung am 25.03.2015 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Vom 25.03.2015 bis einschl. 02.04.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Diesbezüglich wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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, 12.05.2015