

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“
(Behandlung der Anregungen)**

**Ziffer 1 Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt (- 67 -)
Schreiben vom 26.11.2010**

Aus Sicht des Umwelt- und Gartenamtes nehmen wir zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

A. Träger öffentlicher Belange:

Untere Naturschutzbehörde:

Belange der Eingriffsregelung sind, da das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, nicht betroffen.

Artenschutz: Es sind vorliegende Hinweise vom Juni 2010 zu verifizieren, wonach der Walnussbaum auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 ein intensiv von Fledermäusen genutzter Baum ist.

Baumschutzsatzung:

Zur Klärung der Genehmigungsaussichten von Fällanträgen nach der Baumschutzsatzung ist es erforderlich, die randständigen Ahornbäume im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit näher zu untersuchen und zu dokumentieren.

Die Untere Wasserbehörde hat keine Einwände.

Auf dem Grundstück sowie in unmittelbarer Nachbarschaft sind hier keine Altlasten, Altablagerungen oder Schadensfälle bekannt.

B. In Erfüllung kommunaler Aufgaben:

Aus Sicht des Umwelt- und Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Eine Lärmbeurteilung wurde für den Bereich der baulichen Nutzung im Baufeld 1/WA im Sinne eines Ladens mit 210 m² Verkaufsfläche oder einer Schank- und Speisewirtschaft nicht vorgenommen.

Es sollte zumindest festgeschrieben werden, dass der bauliche Schallschutz, insbesondere für baulich verbundene Wohnungen, sicherzustellen ist. Auch für die Anlagentechnik eines eventuellen Lebensmittelladens mit Kühlaggregaten sind entsprechende Nachweise wie Schallschutz oder Betriebszeiten, ggf. im Durchführungsvertrag, zu führen.

Hinsichtlich dieser Nutzungsmöglichkeiten ist auch der Schallschutz in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Die Bedingungen für die Fällung der Bestandsbäume sowie die Neupflanzungen werden frühzeitig mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abgestimmt.

Der Hinweis auf zu beachtende Schallschutzmaßnahmen wird im Zuge der Bauausführung beachtet und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung abgestimmt.

Beschlussentwurf:

Den Anregungen wird gefolgt.

Ziffer 2 Privat

Schreiben vom 24.11.2010

1.

Zunächst wird geltend gemacht, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht vorliegen. Eine Innenentwicklung im Sinne der Vorschrift liegt alleine dann vor, wenn es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Für ein beschleunigtes Verfahren kommen insbesondere in Betracht „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (Regierungsentwurf, Seite 26). Unter den Bereich der Innenentwicklung fallen somit etwa Konversionsflächen, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Diese Voraussetzungen liegen bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vor.

Die Begründung des Regierungsentwurfs weist eindeutig aus, dass das beschleunigte Verfahren nicht dazu dienen soll, innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und einer Bebauung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, eine davon abweichende Nutzung eines Grundstücks im beschleunigten Verfahren gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu ermöglichen. Ein solches Vorhaben steht mit der vom Gesetzgeber vorausgesetzten Innenentwicklung im Widerspruch. Es handelt sich nicht um einen Fall der Entwicklung etwa von Brachflächen oder Konversionsflächen, sondern um die bewusste und zweckgerichtete Ermöglichung einer Nutzung eines einzelnen Grundstücks über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im bestehenden Bebauungsplan hinaus, ohne dass dieser auf absehbare Zeit geändert oder abgelöst werden soll. Derartige Vorhaben können nach der gesetzlichen Wertung und dem Willen des Gesetzgebers nicht Grundlage eines beschleunigten Verfahrens sein. Es ist in keiner Weise erkennbar und ersichtlich, dass der vorhandene Bebauungsplan grundlegend geändert oder abgelöst werden sollte. Auch die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht nicht davon aus, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C geändert oder abgelöst werden soll.

2.

Darüber hinaus verstößt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Unserem Mandanten als unmittelbar Betroffener steht ein Anspruch auf Gebietserhaltung und Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Nachbargrundstücks auf die festgesetzte Art und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu. Als Eigentümer und Grundstücksnachbar eines im geltenden Bebauungsplans liegenden Grundstücks steht ihm ein Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart zu, der über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht. Unser Mandant kann sich damit gegen ein Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets wenden (BverwGE 94, 151; BverwGE 101, 364; BverwG, BauR 1999, 32; BverwG, BauR 2000, 1019; BverwG, DVBl, 2000, 1340).

Die Abweichung des geplanten Vorhabens von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und sein Widerspruch zum vorhandenen Gebietscharakter wird im einzelnen von Prof. Schulze mit der beigefügten Stellungnahme nachgewiesen, die wir uns ausdrücklich zu eigen und zum Inhalt unseres Vortrags machen.

3.

Über eine konkrete Beeinträchtigung hinaus steht unserem Mandanten ein Gebietserhaltungsanspruch deswegen zu, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Anfall, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenheit des geltenden Baugebiets widerspricht, § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vermittelt über das Rücksichtnahmegebot hinaus einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets (OVG Hamburg, BauR 2009, 1556). Jedenfalls dann, wenn eine konkrete Betroffenheit eines Nachbarn dergestalt gege-

ben ist, dass eine Gebietsunverträglichkeit eines Vorhabens unter dem Blickwinkel der Merkmale, Anzahl, Lage, Umfang, Zweckbestimmung vorliegt, besteht ein Anspruch auf Gebietserhaltung.

Herr Prof. Schulze hat mit seiner beiliegenden Ausführung im einzelnen nachgewiesen und hervorgehoben, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich nicht in den geltenden Bebauungsplan einfügt und darüber hinaus den grundlegenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes widerspricht. Sämtliche Einwendungen, die Prof. Schulze in seiner Stellungnahme ausgeführt hat, machen wir uns zu eigen und zum Inhalt unseres Vortrags.

4.

Darüber hinaus liegen eine Reihe von Abwägungsfehlern vor. Auch diesbezüglich machen wir uns die beiliegenden Ausführungen von Prof. Schulze zu eigen.

Die Begründung des Bebauungsplanes weist aus (4.5), dass beide Grundstücke Bestandteil der Gesamtanlage Villenkolonie Mulang sind. Insoweit ist es nicht ausreichend, im Rahmen der Abwägung isoliert auf die beiden Grundstücke den Fokus der Betrachtung zu lenken. Erforderlich ist, wie dies von Prof. Schulze unternommen wurde, das Gesamtgebiet zu berücksichtigen. Die Erfordernisse des Gebietes insgesamt sind denn auch der Grund, weswegen die Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan getroffen wurden. Mit diesen Festsetzungen gerade was die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke anbelangt, soll der Gesamtcharakter des Gebietes gewahrt werden, der insbesondere alleine eine untergeordnete rückwärtige Bebauung von Grundstücken zulässt. Alleine dies wird der Gebietsprägung und dem Gebietscharakter gerecht. Dagegen wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in eklatanter Weise verstoßen. Dies widerspricht in besonderem Maße den Belangen des Denkmalschutzes.

Darüber hinaus findet eine erhebliche Intensivierung der Grundstücksnutzung statt, die zudem im Widerspruch zu den Belangen des Naturschutzes steht. Die Planbegründung weist insofern zutreffend darauf hin, dass die Grundstücke im Bereich des Grünzugs der Drusel liegen. Die Intensivierung der Nutzung des Grundstücks Kurhausstraße 28 steht Belangen des Naturschutzes entgegen.

5.

Schließlich sind die nachbarlichen Belange unseres Mandanten in keiner Weise berücksichtigt. Es stellt die Sach- und Rechtslage auf den Kopf, wenn die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter 6.3 ausweist, dass den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, indem die rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 alleine einen zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss vorsehe. Tatsächlich lässt der geltende Bebauungsplan keine rückwärtige Bebauung zu, allenfalls eine eingeschossige untergeordnete Bebauung. Demgegenüber sieht der Bebauungsplan zwei gleichgewichtige Baukörper, euphemistisch als Villen bezeichnet, vor. Hinzu kommen die von Prof. Schulze ausgeführten Möglichkeiten der weiteren Intensivierung der Beeinträchtigung des Grundstücks unseres Mandanten durch die erlaubten Balkone und technischen Aufbauten. Dies bedeutet keine Berücksichtigung nachbarlicher Belange, sondern deren Missachtung.

6.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren rechtswidrig ist. Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich keine Anwendung finden. Zudem widersprechen die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan den geltenden Grundsätzen des derzeit bestehenden Bebauungsplanes. Unserem Mandanten steht ein Anspruch auf Erhaltung und Fortbestand der bestehenden Festsetzungen und des Gebietscharakters zu. Darüber hinaus verletzen die Festsetzungen im Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes und des Denkmalschutzes und schließlich auch diejenigen unseres Mandanten als Grundstücksnachbar.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Die Interessen des Nachbarn Kurhausstraße 30 werden von der Kanzlei Laux & Grünwald aus Gladenbach mit entsprechender Vollmacht vertreten. Die Anwaltskanzlei macht folgende Punkte geltend:

Zu 1.

Laut Aussage der Anwaltskanzlei liegen die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht vor. Bei der Definition der Innenentwicklung und bei den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren bezieht sich die Kanzlei auf die Begründung des Regierungsentwurfs.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da das BauGB aussagt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung auf der Basis von § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. In diesem Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung. Damit entspricht das Verfahren explizit den Anforderungen des § 13 a BauGB.

Da die Größe der Grundfläche mit deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, werden nur ca. 10 % des in § 13 a BauGB genannten Schwellenwertes durch den Bebauungsplan erreicht. Mit dem Bebauungsplan wird daher ein Vorhaben begründet, dass nicht der Pflicht der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelnachweises nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Somit sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanes als § 13 a BauGB erfüllt (vgl. Begründung Punkt 3. Planverfahren).

Die Kanzlei bezieht sich weiterhin darauf, dass es für das Gebiet bereits einen bestehenden Bebauungsplan gibt. Hierbei handelt es sich allerdings um einen „einfachen Bebauungsplan“ nach § 9 BauGB im Maßstab 1:5.000 vom 14.12.1982. Dieser regelt lediglich, hier für den Bereich Wilhelmshöhe, gemeinsam mit anderen einfachen Bebauungsplänen für große Teile des Stadtgebietes, Art und Maß der Nutzung im Grundsatz. Diese sogenannten „einfachen Bebauungspläne“ können bei Planerfordernis durch qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 weiterentwickelt werden und diese rechtlich ersetzen. Dies gilt übrigens für alle Bebauungspläne, die entsprechend neuer Tatbestände und städtebaulicher Ziele angepasst werden können. Dies ist auch im Fall der Stadt Kassel an vielen Stellen bereits geschehen, indem die Bebauungspläne im Maßstab 1:5000 entsprechend geändert oder durch neue qualifizierte Bebauungspläne ersetzt wurden. Somit ist das hier vorgeschlagene Verfahren rechtskonform, es entspricht der kommunalen Praxis und der Rechtsprechung. Insbesondere die Aussage, dass der Begründung nicht zu entnehmen ist, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan davon ausgeht, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C geändert oder abgelöst werden soll, kann nicht bestätigt werden, da dies unter Punkt 4.6 in der Begründung eindeutig dargestellt wird: „Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 West Blatt C.“

Zu 2.

Die Kanzlei kritisiert außerdem, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegen die Festsetzung des geltenden Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verstößt. (Hierzu vgl. grundsätzliche Aussagen unter 1. (Recht auf Änderung von Bebauungsplänen)).

Der Bebauungsplan weist abweichend vom Bebauungsplan 1:5.000 Nr. 3 West Blatt C, unmittelbar an der Brabanter Straße (Kurhausstraße 28) ein WA- und in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30 sowie im vorderen Bereich der Kurhausstraße 30 ein WR-Gebiet aus. Diese Festsetzungen werden durch die gemischte, heute bereits vorhandene Nutzungsstruktur im Vordergebäude (Kurhausstraße 28) begründet. Hier sind Geschäfte enthalten, die auch zukünftig wieder die Stadtteilversorgung in dem zentralen Bereich des Gesamtquartiers ergänzen sollen. Somit handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die Realnutzung, die auch in der Vergangenheit zu keinen Unverträglichkeiten geführt hat. Darüber hinaus ist die WA-Festsetzung eine Differenzierung der Wohngebietsdarstellung im FNP, die an dieser Stelle städtebaulich begründet wurde (vgl. Begründung

Punkt 7.1 Art der baulichen Nutzung) und nicht eine gebietsfremde Nutzung, die eine schleichende Umwandlung des Baugebiets ermöglicht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist und nur für das dargestellte Vorhaben die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage darstellt. Wenn das Vorhaben grundsätzlich verändert wird, stellt dieser Bebauungsplan keine Genehmigungsgrundlage hierfür dar und bedingt eine Änderung des Planes im förmlichen, öffentlich-rechtlichen Verfahren.

Zu 3.

Es wird dargelegt, dass dem Mandanten ein Gebietserhaltungsanspruch zusteht, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Anfall, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenheit des geltenden Baugebiets widerspricht. Eine Begründung hierfür fehlt. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung würde nach § 15 BauNVO vorliegen, wenn von den baulichen oder sonstigen Anlagen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen. Dies ist nicht der Fall. Da die Rechtsanwälte keine Hinweise auf konkrete Beeinträchtigungen machen besteht auch nicht der behauptete Anspruch auf Gebietserhaltung = Bestandserhaltung. Die weiteren Ausführungen in diesem Zusammenhang beziehen sich auf die Aussagen der Universität Kassel. Auch der von der Universität Kassel dargestellte Widerspruch zum vorhandenen Gebietscharakter trifft nicht zu, da das gesamte Gebiet Mulang sehr differenziert zu betrachten ist. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um große Gartengrundstücke, die ein geschlossenes Siedlungsgebiet ergeben, sondern um einen eigenständigen Bereich im Zentrum des Gesamtquartiers, der vom Drusel-Grünzug umgeben wird. Hier ist es nicht zielführend, die Bebauung der vorhandenen Gartengrundstücke im nördlichen Teil des Mulangs als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, weil das engere Plangebiet durch den Druselgrünzug von diesem städtebaulich getrennt ist. Aus diesem Grund wurde auch festgelegt, dass sich hier ein modifiziertes städtebauliches Leitbild für die Gesamtentwicklung dieses Teilbereiches erforderlich ist. Es wurde deshalb das Leitbild „Stadt villen im Park“, unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze der Nachbarvilla, aufgenommen. Der Hinweis, dass es sich um Villenbebauung handelt, wird in der Begründung widerlegt (Punkt 6.1 Vorhaben Neubebauung Kurhausstraße 28). Hier wird der fachlich eindeutig definierte Typus der Stadtvilla angegeben (Mehrfamilienhaus als Solitär), der in dieser Situation städtebaulich angemessen ist. Der angesprochene Anspruch auf Erhalt des Gebietscharakters besteht nicht, da sonst keine städtebauliche Entwicklung möglich wäre. Die Aussage, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich nicht in den geltenden Bebauungsplan einfügt und den grundlegenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans widerspricht, trifft nicht zu. Geltende Bebauungspläne können durchaus durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder auch andere qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB im Rahmen der kommunalen Hoheit ersetzt werden. Da sich im Bereich des Plangebietes neue städtebauliche Stadtentwicklungsziele – unter Würdigung der nachbarlichen, naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Belange – ergeben haben, muss der einfache Bebauungsplan in diesem Teilbereich weiter entwickelt werden. Bei dieser veränderten Zielsetzung handelt es sich um folgende Punkt:

- Stärkung des Zentrums
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachverdichtung auf gut erschlossenen Grundstücken
- Schaffung von Wohnraum in der Stadt

Die Ziele entsprechen den Grundsätzen der ökologischen Stadtentwicklung.

Zu 4.

Darüber hinaus liegen laut Laux und Grünwald eine Reihe von Abwägungsfehlern vor. Diesbezüglich macht sich die Kanzlei die Ausführung von Herrn Prof. Schulze zu eigen. Es ist richtig, dass beide Grundstücke Bestandteil der Gesamtanlage Villenkolonie Mulang sind; hierbei wird aber nicht berücksichtigt, dass diese Grundstücke von der Villenkolonie Mulang durch den Druselgrünzug getrennt sind und eine eigene städtebauliche Typologie und Funk-

tion (Versorgungsfunktion) aufweisen. Somit sind die von Prof. Schulze vorgenommenen Aussagen, dass dies nicht dem Belangen des Denkmalschutzes entspricht unrichtig (vgl. Begründung Punkte 1. Planungsanlass und Ziel und 6.1 Vorhaben Neubebauung Kurhausstraße 28), da der Denkmalschutz durchaus die unterschiedlichen Gebietstypen im Mulang differenziert betrachtet hat und diese Planung mit dem Denkmalschutz abgestimmt wurde (vgl. Begründung Punkt 3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)).

Auf die Behauptung, dass eine erhebliche Intensivierung der Grundstücksnutzung stattfindet, ist nur im Grundsatz richtig. Die GRZ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt genauso wie im einfachen Bebauungsplan 0,4. Die GFZ beträgt im einfachen Bebauungsplan 0,5 bzw. 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise, während die GFZ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 0,95 vorsieht. Dieser Wert liegt deutlich unter der nach § 17 zulässigen GFZ von 1,2 (20 %). Auch der Hinweis auf die Tatsache, dass die Belange des Naturschutzes nicht berücksichtigt werden und dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan diesen widerspricht, wurde in der Begründung unter den Punkten 5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und 6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele widerlegt. Inwieweit die Belange des Naturschutzes dagegen stehen, wird nicht im Einzelnen begründet.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass von Seiten der Fachbehörden die Darstellungen und Bewertungen der Begründung zum Bebauungsplan nicht kritisiert und keine Einwände gegen die Planung erhoben wurden.

Zu 5.

Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange ist in der Begründung ausführlich unter Punkt 6.3 'Nachbarschaftliche Belange' dargestellt. Hier wird auch darauf hingewiesen, dass der Nachbar bereits einer dichteren und höheren Bebauung auch im rückwärtigen Teil auf Basis einer Vorplanung zugestimmt hat und dort keine Beeinträchtigung seiner nachbarschaftlichen Belange sah. Unter Punkt 7.2 'Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen' wird zudem darauf hingewiesen, dass alle Grenzabstände eingehalten werden, die als rechtliche Grundlage verbindlich sind und dem Nachbarschutz dienen.

Zu 6.

Zu Punkt 6 fasst die Kanzlei ihre zentralen Argumente zusammen. Das Verfahren sei rechtswidrig, vgl. 1. Dies ist nicht der Fall. Es handelt sich vielmehr um den typischen Fall eines 13 a Verfahrens.

Die neuen Festsetzungen widersprechen den geltenden Grundsätzen des derzeitigen Bebauungsplanes. Dies ist in der Tat in Teilbereichen richtig, aber auch genau der Grund, der zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes geführt hat, weil der alte Bebauungsplan die stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung an diesem Standort nicht ausreichend berücksichtigt hat.

Dem Mandanten stehe ein Anspruch auf Erhaltung und Fortbestand der bestehenden Festsetzung des Gebietscharakters zu. Dies ist grundsätzlich nicht richtig, da Stadtentwicklung ein Prozess ist, der durch qualifizierte Rechtsinstrumente gesteuert werden soll. Dieses ist im vorliegenden Fall zutreffend.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan verletzen die Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes. Dies ist unrichtig, da eine Vorabstimmung mit den entsprechenden zuständigen Fachämtern geführt wurde und hier keine Einwände erhoben wurden. Insbesondere die Denkmalschutzbehörde lobte die neue städtebauliche architektonische Qualität, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch baulich umgesetzt werden soll.

Die Belange des Mandanten würden ebenfalls verletzt. Dies ist nicht ersichtlich, da nicht definiert worden ist, um welche Belange es sich handelt. Grundsätzlich sind alle nachbarschützenden Maßnahmen im Rahmen einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung, auch unter dem Gesichtspunkt der Bodenschutzklausel § 1 BauGB, eingehalten.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 3 Privat

Schreiben vom 01.12.2011

Zu den Änderungen und Ergänzungen gemäß der erneuten Offenlegung nehme ich für meinen Mandanten nachfolgend Stellung:

- 1) Unzutreffend und rechtsirrig sind die Ausführungen in der Begründung, soweit behauptet wird, dass aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 das Plangebiet nicht eindeutig ausgewiesen sei. Es sei somit wegen der vorhandenen Bebauung von einem Vorranggebiet Siedlung Bestand auszugehen.

Bei zutreffender Interpretation des Regionalplans ist von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft auszugehen. Dies korrespondiert insbesondere damit, dass sich das Plangebiet in der quantitativen Schutzzone B1 befindet, also innerhalb des Festsetzungsgebiets Heilquellenschutzgebiet liegt.

Für den Fall, dass eine eindeutige Zuordnung aufgrund des Regionalplans Nordhessen 2009 nicht möglich ist, ist die Qualifizierung des Gebiets als Vorranggebiet Siedlung Bestand nicht möglich. Insbesondere ist eine Qualifizierung des Gebiets alleine wegen der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie den Darstellungen im Nutzungsplan nicht möglich. Wenn aufgrund des Planes letztlich keine genaue Zuordnung möglich ist, ist es der Planungsbehörde verwehrt, von sich aus dasjenige Gebiet bzw. diejenige Qualifizierung zu wählen, die mit dem Planvorhaben am ehesten kompatibel ist. Vielmehr ist anhand des Gesamtcharakters des Gebiets und der Lage der planbetroffenen Bereiche eine Gesamtwürdigung vorzunehmen. Diese kann nicht alleine auf die vorhandene Bebauung abstellen, sondern hat die angrenzenden Gebiete mit einzubeziehen. Bei einer solchen Gesamtwürdigung muss vorliegend von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Natur und Landschaft ausgegangen werden. Das Planvorhaben steht dieser Qualifizierung entgegen.

Hinzu kommt, dass es der Planungsbehörde verwehrt ist, eine nicht vorhandene Festlegung durch den Regionalplan Nordhessen 2009 nachzuholen. Eine solche Festlegung kann auch nicht durch ein Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium erzielt werden. Erforderlich ist vielmehr, die nach Auffassung der Planungsbehörde nicht vorhandene Festlegung durch den Planverfasser Regionalplan Nordhessen 2009 nachholen zu lassen.

- 2) Weiterhin steht die beabsichtigte Bebauung, die eine deutlich intensivere Nutzung der Grundstücke vorsieht, den Festsetzungen und dem Schutzzweck der Schutzzone B1 entgegen. Dies wird ohne weiteres anhand der Änderungen zur Planfassung deutlich. Über die ursprünglich vorgesehene Planung hinaus sind nunmehr eine Reihe von zusätzlichen Maßnahmen, etwa zur Nutzung der Tiefgarage, vorgesehen, die zu einer deutlichen Intensivierung der Nutzung führen. Auch dies steht dem Charakter des planbetroffenen Gebiets grundsätzlich entgegen. Weder sind die Belange von Natur und Landschaft noch diejenigen des Wasserschutzgebiets gewahrt.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Zu 1)

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) ordnet das Plangebiet nicht eindeutig den Darstellungen Vorranggebiet Siedlung Bestand bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft zu. Das Regierungspräsidium selbst als obere Landesplanungsbehörde führt dies auf die Größe des Maßstabes zurück (1:100.000) – hier entspricht ein Zentimeter im Plan ein Kilometer in der Realität. Der Regionalplan nimmt keine parzellenbezogene Festlegung vor. Dass es sich beim Plangebiet um ein Baugebiet handelt, ist allerdings unstrittig, da das Grundstück Kurhausstraße 30 bereits 1893 bebaut wurde und das jetzige Gebäude Kurhausstraße 28 seit 1954 besteht. Darüber hinaus gibt es bereits mehrere rückwärtige Gebäude im Gesamtareal. In den Darstellungen des Flächennutzungsplans des

Zweckverband Raum Kassel (ZRK) im Maßstab 1:15.000 sowie dem seit 1982 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan im Maßstab 1:5.000 der Stadt Kassel ist eindeutig zu entnehmen, dass das Plangebiet Baugebiet ist. Weiterhin ist das Plangebiet mit seiner heutigen Parzellierung in der Denkmaltopografie der Stadt Kassel (Band 3, Seite 372) bereits auf einer Flurstückskarte von 1907 dargestellt; auf Seite 385 wird es als real bebaute Fläche gezeigt.

Zu 2)

Die Belange von Natur und Landschaft und Wasserschutz sind gewahrt und wurden im Verfahren sowie im Rahmen der Beteiligung der entsprechenden Behörden abgestimmt. Gegen die Planungsabsichten bestehen keine Einwände. Die Prüfung beim Regierungspräsidium Kassel ergab – unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung –, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen. Zur angesprochenen Schutzzone B1 ist festzustellen, dass diese einen Großteil der Stadtteile Bad Wilhelmshöhe (mit Mulang und Wahlershausen), Brasselsberg und Teilbereiche des Stadtteils Süsterfeld-Helleböhn umfasst. Hier ist eine Bautätigkeit mit den Schutzzielen vereinbar. Lediglich Bohrungen die tiefer als 100 m über NN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Somit sind die Belange der Schutzzone B1 gewahrt. Über die ursprünglich vorgesehenen Pläne hinaus, sind keine zusätzlichen Maßnahmen etwa zur Nutzung der Tiefgarage vorgesehen, die zu einer deutlichen Intensivierung der Nutzung führen. Dies wird auch in der Stellungnahme der Kanzlei nicht näher begründet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 4 Universität Kassel

Schreiben vom 22.11.2010 (Nummerierung nachträglich ergänzt)

- 1) Das charakteristische Merkmal der städtebaulichen Ordnung am Mulang in Bad Wilhelmshöhe besteht aus einem besonderen Verhältnis von Architektur zum umgebenden Freiraum. Großzügige, meist dreigeschossige Villen stehen frei in weitläufigen Gartenräumen. Sie orientieren sich in Ihrer Stellung in den vorderen Grundstücksbereichen entlang der Straßenzüge. Die rückwärtigen Gärten sind einander zugewandt und bilden in ihrer Summe eine mittlerweile großzügige und parkähnliche Landschaft, die auch aus den Straßenräumen heraus wegen der weiten Gebäudeabstände erlebbar wird. Dieses in der Mitte des 19. Jahrhunderts entstandene Ensemble stellt in Kassel einen einzigartigen städtebaulichen Typus dar. Neben der Rothenbergsiedlung aus den 30er Jahren oder auch der Auefeldsiedlung aus den 50er Jahren, um nur zwei weitere Beispiele zu nennen, verfügt Kassel mit der Villenkolonie am Mulang über kunsthistorisch herausragende, schützenswerte und überregional bekannte Stadtquartiere mit jeweils eigenen Profilen und Wohnungsangeboten. Der Bergpark Wilhelmshöhe bildet mit der Villenkolonie am Mulang eine untrennbare Einheit.
- 2) Ein sensibler Bebauungsplan aus den 80er Jahren gibt diesem besonderen städtebaulichen Profil in Wilhelmshöhe einen heute noch gültigen und rechtlichen Rahmen. Vordere und hintere Baufluchten im Zusammenspiel mit Dichtefestsetzungen, Höhenbegrenzungen und der Benennung von freizuhaltenden Grundstücksteilen verhindern ein größer angelegtes bauliches Wachstum in den hinteren Grundstücksarealen. Dies zugunsten der Erhaltung der zusammenhängenden Gartenlandschaft. Selbst bei vorhandenen größeren Grundstückstiefen dürfen nur bestimmte Grundstücksanteile zur Ermittlung einer möglichen baulichen Dichte (GRZ, GFZ) herangezogen werden (40 m bzw. 50 m Begrenzung). Bebauungen in den hinteren Gärten sind nicht zulässig. Es sei denn, in der unmittelbaren Nachbarschaft ist mehr als ein Gebäude in diesen Bereichen bereits vorhanden. In diesen besonderen Fällen legt der Plan die Höhe der Bebauung auf maximal ein (!) Geschoss

fest. Diese zusätzlichen Sicherungen in Form textlicher Festlegungen zeigen die Ernsthaftigkeit an, mit der die Stadtverordnetenversammlung das besondere architektonische und städtebauliche Erbe der Villenkolonie schützen wollte und will.

- 3) Auf dem Grundstück Kurhausstr. 28 soll sich jetzt ein Wandel dieser Ambitionen vollziehen. Mit dem Hilfsmittel eines sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ soll dort im rückwärtigen Gartenteil eine weitere zusätzliche und größere Bebauungsmöglichkeit rechtlich geschaffen und durch die Stadtverordneten abgesichert werden. Der für die Villenkolonie am Mulang vorhandene und zuvor beschriebene Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. III West soll an dieser einzigen Stelle (!) dafür außer Kraft treten.
- 4) Das neue Bauvorhaben am Rande des Landschaftsschutzgebietes wurde u.a. während einer Sitzung des Ortsbeirates Wilhelmshöhe im April 2010 von den Planern der Öffentlichkeit vorgestellt und gemeinsam mit der Stadtplanung der Stadt Kassel dort vertreten. Mittlerweile läuft die Offenlegung des B-Planes mit Architekturentwurf im Rahmen u.a. des Offenlegungsbeschlusses des Magistrats der Stadt Kassel. Nach diesem Entwurf ergibt sich jetzt für einen einzelnen Investor (!) die Chance einer erheblich höheren Ausnutzung seines Grundstücks (GFZ/GRZ) mit der zusätzlichen Möglichkeit einer großzügigen hinteren und rückwärtigen Bebauung seines Gartengrundstückes mit einem großen und freistehenden Mehrfamilienhaus. Sehr eng stehende Baufiguren und Solitäre mit relativ schmalen Gebäudedistanzen und kleinstmöglichen Abstandsflächen – auch gegenüber der Bebauung Kurhausstraße 30 mit der dort denkmalgeschützten Villa aus dem Ende des 19. Jahrhunderts – werden das Ergebnis sein. Hinzukommen zusätzliche neue Ausweisungen von WA-Gebieten (Allgemeine Wohngebiete) in den ehemals als WR-Gebieten (Reine Wohngebiete) ausgewiesenen Bauflächen. Zusammengefasst sind zum Teil erhebliche Änderungen des vorhandenen B-Planes nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Art und dem Maß der Bebauung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Geschosshöhen und den Gebäudehöhen sowie in den freizuhaltenden Grundstücksflächen vorgesehen.
- 5) Um die Bebauungsdichten und die baulichen Kubaturen zukünftig noch weiter erhöhen zu können, werden in den rückwärtigen Bereichen (WR1 und 2 Gebiete) Balkone an den Neubauten zulässig sein, welche die vorgesehenen Baugrenzen um drei (!) Meter überschreiben können (Textliche Festsetzungen Nr. 2.4). Diese Regelung wird die sehr engen Gebäudeabstände vor allem in Richtung Kurhausstr. 30 zusätzlich belasten. Weiter sollen zukünftig Dachaufbauten für technische Aufbauten möglich werden, die 0,80 Meter über den maximal einzuhaltenden NN-Gebäudehöhen liegen (Textliche Festsetzungen Nr. 2.2). Auch mit dieser Möglichkeit bauen sich die geplanten Bauvolumina zusätzlich aus.
- 6) Weder im Aufstellungsbeschluss, den Erläuterungen zur Offenlegung, den Planfestsetzungen noch in den Begründungen zum neuen B-Plan wird auf diese beabsichtigte und erhebliche städtebauliche und architektonische Verdichtung entlang der Kurhausstraße bzw. im Mulang ausreichend eingegangen. Es heißt hier lediglich „eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist ohne die Änderung des B-Planes bzw. die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht möglich“ (Aufstellungsbeschluss vom 15. Januar 2010, Offenlegungsbeschluss vom 14. April 2010). Was eine so genannte „sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist“ und letztlich baulich bedeutet, wird nicht weiter ausgeführt. Lediglich die ökonomischen Absichten des Investors, möglichst zwei Stadtvillen auf seinem Grundstück errichten zu wollen, werden konkret als Ziele des Bebauungsplanes benannt. Es wird weiter unterstellt, dass der vorhandene gültige B-Plan Nr. III West der Stadt Kassel keine qualitativen Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung besitzt und lediglich den „Bestand“ vor seiner Aufstellung abbildet. Diese Begründung erwähnt in keiner Weise die vom alten B-Plan geplanten und beabsichtigten vielfältigen baulichen Möglichkeiten in diesen Baufeldern, vor allem entlang der Straßen, hier der Kurhausstraße. Mit dieser Argumentation wird das vorhandene und qualitativ wertvolle Planungsrecht aus den 1980er

Jahren mit seinem Blick auf den städtebaulichen und historischen Kontext in Misskredit gebracht. Hier soll der Eindruck erweckt werden, eine zukunftsweisende Orientierung in Sachen Architektur und Städtebau am Mulang werde mit geltendem Planungsrecht verhindert. Diese Rhetorik bemüht die Begriffe und Ziele von sinnvoller städtebaulicher Entwicklung, um eine einzige voluminöse Nachverdichtung einer einzigen Parzelle im rückwärtigen Bereich zu legitimieren. Hier ändert auch das vernebelnde „sprachliche Logo“ der Planer von den so genannten „Villen im Park“ nichts. Die angestrebte Nachverdichtung wird ja genau diese Park- und Gartenlandschaft zurückbauen müssen, um das Bauvorhaben realisieren zu können.

- 7) Gegen diesen neuen und vorhabenbezogenen Bebauungsplan wenden sich auch die betroffenen Eigentümer der Parzelle Kurhausstraße 30, deren Grundstück in das Plangebiet einbezogen worden ist. Sie haben sich auf das vorhandene Planungsrecht aus den 80er Jahren verlassen und sich mit ihren Investitionen entsprechend auf dem Grundstück langfristig eingerichtet. Die von der Stadt Kassel nun im B-Planverfahren angestrebte „besondere Berücksichtigung“ der Parzelle Kurhausstraße 30 mit Blick auf die „Entwicklung eines qualitätsvollen städtebaulichen Ensembles“ kann aus dieser Sicht nicht nur als verbaler Kunstgriff verstanden werden. Eine bauliche Investition einer zusätzlichen „Villa“ im rückwärtigen Gartenbereich der Parzelle Kurhausstraße Nr. 30 ist von der Stadtplanung der Stadt Kassel erfunden, baulich im übrigen sehr schwierig und sie stand und steht seitens der Grundstückseigentümer überhaupt nicht in der Diskussion.
- 8) Die unvermeidlichen Zutaten der geplanten hohen Bebauungsdichten, wie z. B. die Tiefgarage mit ihrem Einfahrtstunnel, werden wohl die sowieso knapp verbleibenden Gartenflächen zusätzlich zerschneiden. Der Verlust der Ensemblewirkung und die damit verbundene Ignoranz gegenüber der tradierten städtebaulichen Typologie wird stark nachwirken. Dies ästhetisch betrachtet, in ihrer städtebaulichen Fehlkomposition, ebenso wie in ihrer politischen Wirkung als Präzedenzfall. Das B-Plan Gebiet liegt im Übrigen im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“ nach § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz. Dass der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ von der Stadt ohne weitere Umweltprüfung „beschleunigt“ durchgeführt werden soll, ist zumindest verwunderlich, betrachtet man die Lage des betroffenen Grundstückes am Landschaftsschutzgebiet. Dieses Schutzgebiet bildet immerhin eine Frischluftschneise für die tiefer liegende Innenstadt.
- 9) Leider hat es die Stadtplanung der Stadt Kassel bislang in der Öffentlichkeit versäumt, eine präzise Gegenüberstellung von vorhandenem zu aktuell geplantem Baurecht für die betroffenen Grundstücke nachvollziehbar aufzuzeigen. Nach gültigem Bebauungsplan besteht ja bereits eine ausreichende und den sensiblen städtebaulichen und architektonischen Kontext besser berücksichtigende Möglichkeit einer Bebauung. Diese Gegenüberstellung wäre jedoch für den Magistrat, den Beirat, die Stadtverordneten und die sonstige Öffentlichkeit eine wichtige Hilfestellung bei der Einschätzung des Vorhabens gewesen. Es gab und gibt seitens der Stadtplanung der Stadt Kassel lediglich den Hinweis, sämtliche neuen Festsetzungen seien im Einklang mit der Baunutzungsverordnung und dem Baugesetzbuch. Es ist sicher überflüssig zu erwähnen, dass dieses sowieso nicht anders geht. Räumliche Darstellungen aus der Vogelperspektive sowie ein Arbeitsmodell hätten hier jedoch erhellend wirken können. Die Mitglieder der Gremien und der Öffentlichkeit sollten solche Hilfsmittel zukünftig einfordern.
- 10) Ortsbeirat, Magistrat und Stadtverordnetenversammlung, und das ist die eigentliche Erkenntnis, sollen sich im Interesse der städtebaulichen Entwicklung am Mulang nicht von kurzfristigen und vereinzelt Investorenabsichten für lukrativ positionierte Grundstücke leiten lassen. An dieser Stelle der Stadt Kassel sind kommunale Gesamtkonzepte gefragt, die langfristig die demographische und ökologische Entwicklung berücksichtigen und begleiten können. Dass diese Arbeit einige Zeit braucht, liegt auf der Hand.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

- 1) Die allgemeine Gebietsbeschreibung trifft im Grundsatz nur auf das Kerngebiet des Mulangs zwischen Brabanter Straße und Mulangstraße zu. Diese ist in Teilbereichen bereits durch andere als von Prof. Schulze beschriebene Strukturen gekennzeichnet (Burgfeldkrankenhaus, Habichtswald-Klinik). Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren bereits großmaßstäbliche Neubauten in der Wiegandstraße, Brabanter Straße und in anderen Teilen des Quartiers selbst errichtet, die das Verhältnis von Grundstücksfreiflächen und bebauten Flächen verändert haben. Das vorliegende Plangebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, weist eine hiervon abweichende Struktur auf. Es handelt sich nicht um Baugrundstücke, die rückwärtig aneinander grenzen und dadurch große zusammenhängende private freie Flächen bilden, sondern um eine Straßenrandbebauung an der Kurhausstraße mit untergeordneten Nebengebäuden und versiegelten Freiflächen im rückwärtigen Bereich. Diese Baugrundstücke sind durch den großräumigen Drusel-Grünzug vom Kernbereich des Mulangs getrennt. Das markante Gebäude im Planbereich ist das Haus Kurhausstraße 30. Es ist viergeschossig mit steilem Satteldach und steht unter Denkmalschutz. Aus dem Zuschnitt der Baugrundstücke, der Lage und der Erschließung der Gebäude sowie durch die Einbettung in den Drusel-Grünzug ergibt sich eine andere bauliche Struktur sowohl heute als auch für die zukünftige bauliche Entwicklung. Da Herr Prof. Schulze auf diese Situation nicht eingeht, ergeben sich auch hieraus keine neuen Erkenntnisse für eine zukünftige Bebauung und deren Einführung in die Umgebung und das Gesamtensemble Mulang.
- 2) Der „sensible“ Bebauungsplan aus den 1980er Jahren ist ein so genannter einfacher Bebauungsplan im Maßstab 1:5.000. Er regelt nur die Grundzüge der Planung (Art und Maß der Nutzung) und verzichtet im Gegensatz zu einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB auf differenzierte Festsetzungen. In den 1980er Jahren wurden für viele Stadtgebiete Bebauungspläne dieser Art aufgestellt, um die städtebauliche Grundordnung zu sichern. Bei besonderem Planungsbedarf wurden auch in der Vergangenheit in Bereichen mit einfachen Bebauungsplänen qualifizierte Bebauungspläne mit differenzierten und auf den Ort und die Planungsziele bezogenen Festsetzungen aufgestellt. Bei deren Rechtskraft wurden die einfachen Bebauungspläne hierdurch ersetzt.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1:500, der das Planungsziel durch projektbezogene Pläne im Maßstab 1:100 konkret definiert. Somit ist für alle Planungsbeteiligten deutlich erkennbar, was auf den jeweiligen Baugrundstücken auf der Basis dieses Bebauungsplanes realisiert werden soll und welche Belange berührt sind. Dies führt zu einer großen Transparenz und Planungssicherheit auch für die Nachbarn, da der Bebauungsplan das Projekt, das in den Plänen dargestellt ist, planungsrechtlich absichert. Sollte sich dieses grundsätzlich ändern, entfällt die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
Der so genannte „sensible“ Bebauungsplan aus den 1980er Jahren hat nach Auffassung vieler Bürger/innen, Architekten und Stadtplanern Fehlentwicklungen im Mulang nicht verhindern können, da seine Festsetzungstiefe und -breite nicht ausreicht, um differenzierte Sachverhalte unter besonderer Berücksichtigung der Gesichtspunkte der Qualitätssicherung und -entwicklung verträglich zu regeln. Die Einschätzung von Prof. Schulze über die Leistungsfähigkeit der einfachen Bebauungspläne im Maßstab 1:5.000 entspricht nicht den im Baugesetzbuch dargestellten weitergehenden und differenzierten, planungsrechtlichen Instrumenten der Qualitätssicherung.
- 3) Dass auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die neue städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden soll ist richtig. Hierdurch soll das Zentrum des Quartiers gestärkt, der sparsame Umgang mit Grund und Boden gesichert, hochwertiger Wohnraum in der Stadt geschaffen und eine verträgliche Verdichtung an ÖPNV-Haltestellen (hier Straßenbahnen) gefördert werden. Eine Einbeziehung weiterer Grundstücke in diesem B-Plan wäre nicht zielführend gewe-

sen, da wie bereits beschrieben die beiden Grundstücke im Geltungsbereich einen von der Umgebung abweichenden Charakter aufweisen.

- 4) Aufgrund des Nachverdichtungsziels in einer innerörtlichen zentralen Lage, soll eine höhere Ausnutzung erreicht werden, die allerdings städtebaulich verträglich ist. Die GRZ bleibt mit 0,4 entsprechend dem alten Bebauungsplan gleich. Die GFZ erhöht sich von 0,5 bzw. 0,7 bei einer zweigeschossigen Bauweise auf 0,95, sie liegt aber deutlich unter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO. Die bestehenden Baukörper haben im Mittel einen Abstand von 12 m untereinander und wahren die nachbarlichen Belange durch Einhaltung der Grenzabstände. Die Ausweisung von einem WA-Gebiet an der Kurhausstraße selbst soll sicherstellen, dass dieses Gebäude neben der Wohnfunktion auch das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum des Gesamtquartiers stärkt. Dies verfolgt das Ziel, gemischte Nutzungsangebote zu machen, die zur Vielfalt des städtischen Lebens beitragen. Auch hierbei leitet sich keine konkrete Anregung ab, in welcher Größenordnung z. B. die Dichte verringert werden soll und wie dies an dieser Stelle begründet wird. Aus der Gesamtargumentation von Prof. Schulze wird allerdings deutlich, dass er im rückwärtigen Bereich nur eine eingeschossige Bebauung für verträglich erachtet. Dem wird an dieser Stelle aus o.g. Gründen widersprochen (vgl. Punkt 3).
- 5) Die Balkone in WR1- und WR2-Gebieten sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Größenordnung von 30 m² nicht überschreiten und den erforderlichen Grenzabstand einhalten. Dies dient dem Nachbarschutz und schafft gleichzeitig die Möglichkeit, differenzierte Freiraumangebote den Wohnräumen unmittelbar zuzuordnen. Die zukünftigen Dachaufbauten beziehen auf untergeordnete technische Aufbauten, die nur max. 0,80 m über den max. Gebäudehöhen liegen dürfen und 2,50 m von den Fassaden zurücktreten müssen, damit sie nicht eingesehen werden können. Die Gebäudehöhen sind im Übrigen so gewählt, dass die Traufhöhe des Nachbargebäudes Kurhausstraße 30 eingehalten wird. Da das Gebäude Kurhausstraße 28 deutlich tiefer liegt wird die städtebauliche Dominanz des Gebäudes Kurhausstraße 30 gewahrt.
- 6) Über die Beschreibung der Bestandssituation und der Planungsziele, insbesondere auf die nunmehr angestrebte Verdichtung, wurde deutlich, dass sich die Neubebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt. Was eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist, ist letztlich baulich aus den Plänen abzuleiten. Naturgemäß ist es so, dass unterschiedliche Betrachter diese stark ästhetisch orientierte Argumentation auch unterschiedlich beurteilen. Der einfache Bebauungsplan 1:5.000 Nr. 3 West Blatt C kann die städtebauliche Entwicklung, und insbesondere im Sinne einer ökologischen Stadtentwicklung, nur eingeschränkt abbilden. Dafür sind differenzierte Planungsinstrumente erforderlich. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der das zu realisierende Projekt erkennbar macht, ist besser zu beurteilen, als ein abstrakter Bebauungsplan, insbesondere wenn er in einfacher Form zur allgemeinen Abwehr potentieller städtebaulicher Missstände aufgestellt wurde, wie im Fall des Bebauungsplans 1:5.000. Die Unterstellung, dass der Bebauungsplan nur das Ziel hat eine einzige voluminöse Nachverdichtung einer einzigen Parzelle im rückwärtigen Bereich zu legitimieren, ist unzutreffend. Hier handelt es sich um eine Maßnahme, die sich in den städtebaulichen Kontext auch in der Architektursprache einfügt und das Zentrum des Stadtteils stützt und stärkt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Prof. Schulze als Berater des Grundstückseigentümers Kurhausstraße 30 ein Vorkonzept positiv beurteilt hat, welches im rückwärtigen Bereich eine gegenüber der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung eine um ein Geschoss erhöhte Bebauung und deutlich dichtere Bauabstände vorsah (ca. 5 m). Die Tatsache, dass es sich bei diesem Konzept um „Villen im Park“ handelt – in Form von Stadtvillen, die auch terminologisch als mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser definiert sind –, wird in der Begründung hinreichend beschrieben.

- 7) Die Einbeziehung der Kurhausstraße 30 in den Bebauungsplan ist sinnvoll, da es sich um ein zusammenhängendes innerstädtisches Areal handelt. Der Umstand, dass der Nachbar sich auf das Planungsrecht aus den 1980er Jahren verlassen hat, entspricht nicht den Tatsachen, da er bereits einer Vorgängerplanung, die eine ähnliche Verdichtung vorsah, zugestimmt hat. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das planungsrechtliche Instrumentarium ein Dynamisches ist, dass bei Planerfordernis fortentwickelt werden kann und muss. Auch hier handelt es sich um eine Position, die rechtlich nicht begründbar ist.
- 8) Die Tiefgarage wird entgegen den Plandarstellungen von Prof. Schulze nicht über einen Tunnel erschlossen sondern fast ebenerdig, da sie die Geländesituation ausnutzt. Der beklagte Verlust der Ensemblewirkung und der damit verbundenen „Ignoranz“ gegenüber der traditionellen städtebaulichen Typologie wird nicht näher begründet, ebenso wenig die städtebauliche „Fehlkomposition“. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt, wobei es sich bei dem abzureißenden Haus nicht um ein Einzeldenkmal sondern um ein Teil des gesamten Ensembles in diesem Bereich handelt. Es stammt aus den 1950er Jahren und ist nach entsprechenden Voruntersuchungen kaum zu ertüchtigen. Darüber hinaus bilden die ungeordneten rückwärtigen Nebengebäude keine problemadäquate Arrondierung dieses Bereiches. Die Planung ist mit dem Amt für Denkmalpflege vorabgestimmt, gleiches gilt für den Naturschutz. Unabhängig davon, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, fand einer Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen statt und auch hier bestehen keine Hinweise von zuständigen Fachbehörden, dass das Vorhaben unverträglich sei. Auch auf die Frischluftsituation ist eingegangen worden. In der Tat liegt hier eine Frischluftschneise, die sich allerdings in höheren Schichten bewegt und auf dem Grundstück selbst durch das bestehende Gebäude unterbrochen wird. Kleinklimatisch ist durch die bereits stehende hohe Versiegelung des Grundstücks auch keine besondere Verschlechterung der Situation zu erwarten. Insbesondere wird auf den Drusel-Grünzug hingewiesen, der in seiner Grundstruktur nicht angetastet wird. Es wurden nur Flächen bebaut, die dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan und dem einfachen Bebauungsplan 1:5.000 Nr. 3 West Blatt C bereits dargestellt bzw. festgesetzt wurden und die bereits heute überwiegend versiegelt sind.
- 9) Eine präzise Gegenüberstellung der alten Nutzungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich der Dichten ist durch die entsprechenden städtebaulichen Kennwerte dargestellt worden (vgl. Begründung Punkt 12. Städtebauliche Werte) und wie die architektonischen und städtebaulichen Konsequenzen sowie die Situation im Freiraum auf den Grundstücken sich darstellt, konnte aus den Plänen 1:100 nachvollzogen werden, die auch öffentlich ausgelegt waren. Auch hier wurde keine weitere konkrete Anregung zum Bebauungsplanverfahren gemacht.
- 10) Die Hinweise für Ortsbeirat, Magistrat und Stadtverordnetenversammlung werden weitergegeben. Die entsprechenden Gremien werden in eigener Zuständigkeit entscheiden, wie sie sich mit der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Mulang auseinander setzen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 10. Februar 2011