

**Begründung**  
zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan

**Nr. III/4**  
**"Burgfeldareal"**

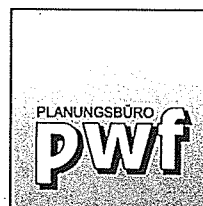
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

Stand: 07.05.2015

*-Entwurf-*

**Kassel** documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**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

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE .....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET.....	7
5.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	7
5.2	Realnutzung .....	7
6	DAS VORHABEN .....	8
6.1	Gebäudeansichten .....	9
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	10
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....	11
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	11
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	11
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	11
7.4	Bebauungsplan Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland" .....	11
7.5	Heilquellenschutzgebiet .....	12
7.6	Altlasten .....	12
7.7	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang.....	12
7.8	Denkmalschutz.....	14
7.9	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	14
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	15
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	15
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	15
8.3	Artenschutz.....	16
8.4	Eingriffsregelung .....	17
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze .....	18
9.2	Erschließung / Stellplätze .....	19
9.3	Ver- und Entsorgung .....	19
9.4	Örtliche Bauvorschriften .....	19
9.5	Hinweise .....	20
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	21
11	KOSTEN.....	21

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche zu konvertieren. Das Areal ist gegenwärtig fast vollständig überbaut bzw. versiegelt.

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, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Das ca. 5.052 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt zwischen der Burgfeldstraße und der Wigandstraße und wird im Süden vom Küperweg begrenzt. Nach Norden schließen die bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4 an.

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 Wohnnutzung umgebaut und den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert werden soll. Desweiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden. Die städtebauliche Einbindung in das historisch bedeutende Umfeld, wird sowohl in der Art als auch im Maß der baulichen Nutzung über die vorliegende Bauleitplanung sichergestellt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt von der Wigandstraße und dem Küperweg geplant.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes und die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohngebäuden unter besonderer Berücksichtigung des historisch bedeutsamen Villenviertels Mulang mit seinen örtlichen Gegebenheiten.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt.

Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen für Wohngebäude stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 5.052 m<sup>2</sup>, so dass der vorgenannte Prüfwert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

#### **Verfahrenswahl**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

#### **Verfahrensdurchführung**

##### **▪ Einleitungsantrag**

Die Kanada Bau AG aus Braunschweig hat mit Schreiben vom 29.09.2014 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten verpflichtet. Desweiteren wurde im Antrag vom Vorhabenträger erklärt, bereit und in der Lage zu sein, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen.

▪ **Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe**

In der Sitzung des Ortsbeirates Bad Wilhelmshöhe am 20.10.2014 wurde vom Vorhabenträger und dem Architekturbüro Ohlmeier das Vorhaben vorgestellt. In diesem Rahmen wurde die Planung ausführlich diskutiert.

▪ **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

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

▪ **Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit durch amtliche Bekanntmachung am 25.03.2015 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.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt voraussichtlich in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Villenviertel Mulang in Kassel Bad Wilhelmshöhe.

Der ca. 5.052 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4 der Flur 16 in der Gemarkung Wahlershausen. Er wird begrenzt im Westen von der Burgfeldstraße, im Osten von der Wigandstraße, im Süden vom Küperweg und im Norden von den südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2015



### 5.2 Realnutzung

Auf dem ca. 5.052 m<sup>2</sup> großen Areal sind zurzeit noch die Klinikgebäude des Burgfeldkrankenhauses mit Zufahrten, Erschließungswegen und großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße vorhanden. Im bestehenden Gebäudekomplex eingebunden, befindet sich die historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11). Die derzeitige Bebauung durch das alte Burgfeldkrankenhaus widerspricht in ihrer Dimension und Ausnutzung der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Quartiers.

Die wenigen verbleibenden Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen im Randbereich des Plangebietes angelegt. Markant sind hierbei zwei großkronige Laubbäume an der Ecke Küperweg/Wigandstraße und eine Konifere im nordöstlichen Bereich an der Wigandstraße sowie eine weitere Konifere in der Burgfeldstraße und ein Laubbaum im Nordwesten des Plangebietes, welcher in statischer Einheit mit einem weiteren Laubbaum auf dem Nachbargrundstück "Burgfeldstraße 9" steht.

Das Gelände unterliegt einer ausgeprägten Topografie und steigt von der Wigandstraße um ca. 8 m bis zur Burgfeldstraße an.

## 6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.1 "Gebäudeansichten" und 6.2 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

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.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von fünf neuen Wohngebäuden, die – ebenso wie die historische Villa – mit unterschiedlich großen Wohnungen ausgestattet werden sollen.

Die geplanten 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. In Analogie der historischen Parzellierung (teilweise an den bestehenden Flurstücksgrenzen ablesbar), sowie unter Einbezug der real existierenden Bebauung in unmittelbarer Umgebung, ist die Errichtung von drei straßenseitig orientierten Gebäuden an der Wigandstraße, ein viertes an der Burgfeldstraße geplant; für ein fünftes am Küperweg vorgesehenes Gebäude trifft dies allerdings nicht zu.

Mit Ausnahme des Neubaus an der Burgfeldstraße ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen; der geplante Neubau in Nachbarschaft der historischen Villa soll viergeschossig ausgebildet werden. Für die Neubauten ist zudem ein Staffelgeschoss vorgesehen. Hierdurch kann ein städtebaulicher Bezug, hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Höhenentwicklung, auf das Maß des historischen Bestandes genommen werden. Sowohl die geplanten Grundflächen, die Kubaturen, die Fassadengliederung, als auch die Verwendung der Fassadenmaterialien (Farben, Putze, Naturstein) nehmen diesbezüglich Bezug auf den umgebenden Bestand. Die Neubauten sollen, entgegen der umgebenden Dachlandschaft, mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden.

Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für die Neubauten ist eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1 bis 10, die die initiative Kernbebauung des Mulang aus dem 19. Jh. dokumentiert. Aus dem historischen Kern werden gemeinschaftliche Regeln zur Proportionierung von Parzelle, Gebäudeformat und Gebäudeausrichtung, Höhen und Gliederung der Baukörper ermittelt und als typologische Vorgaben für die Neubauten angewendet.

Mit dieser Zielsetzung wird nicht nur die Einfügung der Neubauten in das Quartier erreicht, sondern auch das Weiterentwickeln der genetischen Substanz der ältesten Mulang-Gebäude mit modernen Mitteln. Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten, durch ein dem Dachüberstand entsprechendes auskragendes Bauteil, gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext. Das Leitbild für die Neubebauung ist die Weiterentwicklung des Quartiers mit Wohnnutzung in typologisch aus dem Bestand entwickelten Neubauten, unter Vermeidung von Retroarchitektur.

Die vorhandenen Parzellenstrukturen werden beibehalten und die Positionierung der Baukörper entspricht den raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier.

Die Anzahl der geplanten Gebäude berücksichtigt den historische Parzellenzuschnitt im Quartier und ihre Bebauung in Position, Dichte und Körnung. Das mittlere Wohngebäude am Küperweg korrespondiert im Siedlungsbild mit den Bestandsgebäuden im Verlaufe des Küperweges.

Die Höhen der Neubauten entsprechen den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße. Durch die Übersetzung dieser historischen Höhenvorgaben mit modernen Geschosshöhen ergeben sich vom Bestand abweichende Vollgeschosszahlen.

Die prägenden Elemente der Villenkolonie, wie niedrige Einfriedungsmauern und Hecken, werden weitergeführt und im Zuge der Gestaltung der Vorgärten planerisch integriert. Abfallbehälter werden baulich eingefasst und in die Gebäude oder in die Einfriedungsmauern integriert.

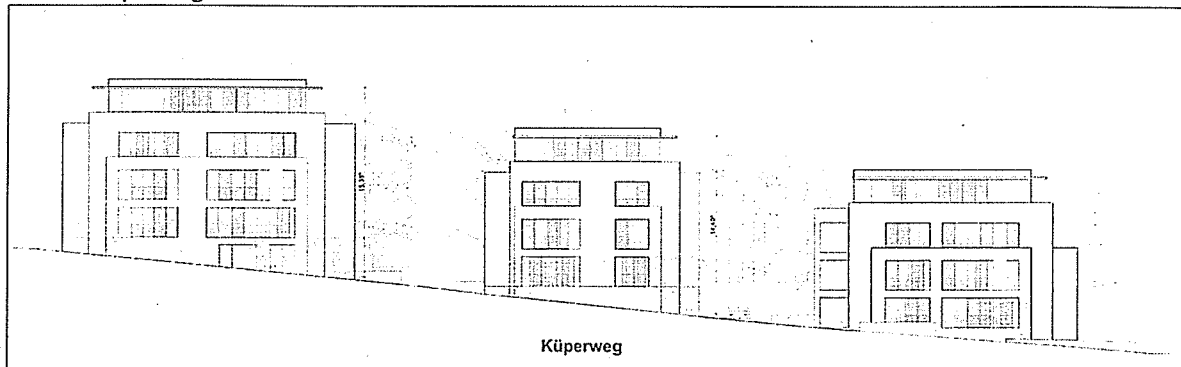
Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt über Wigandstraße bzw. Küperweg geplant. Die Tiefgaragen werden unter den Gebäudegruppen Wigandstraße und Küperweg angeordnet. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze wird einerseits Freifläche gewonnen und eine deutlich höhere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglicht, und andererseits wird der Parkdruck auf die umgebenden Erschließungsstraßen reduziert. Die von den Tiefgaragen unterbauten, freien Grundstücksflächen werden mit einer mindestens 30 cm starken Erdschicht überdeckt, sodass eine sinnvolle Begrünung und Gestaltung dieser Flächen möglich ist. Ziel ist hierbei, die Grundstücksfreiflächen durch eine grünordnerische Gestaltung einem parkähnlichen Charakter zuzuführen, der dem historischen Erbe der stark durchgrüneten Villenkolonie gerecht wird und durch Anpflanzungen von Hecken historisch belegte raumbildende Elemente fortzuführen. Ergänzend werden die vorhandenen drei markten Laubbaumhochstämme auf dem Grundstück erhalten und darüber hinaus mindestens 2.400 m<sup>2</sup> begrünt sowie 14 Laubbaumhochstämme in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel angepflanzt.

## 6.1 Gebäudeansichten

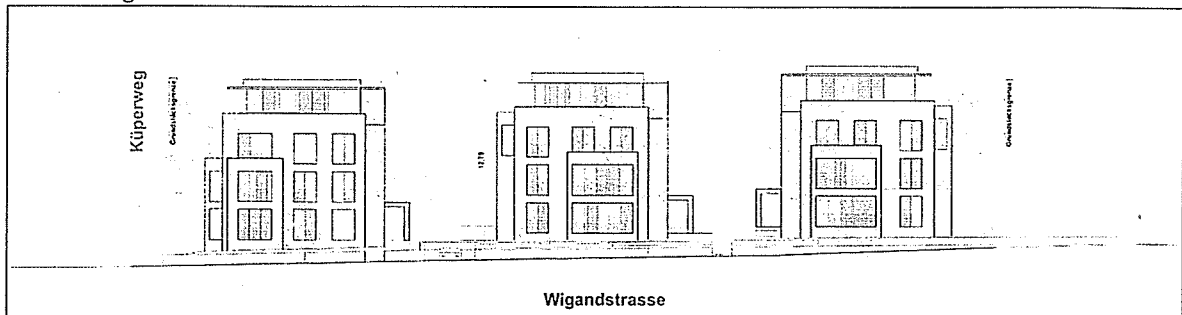
Ansichten (ohne Maßstab)

Ohlmeier Architekten, Stand 06.05.2015

Ansicht Küperweg

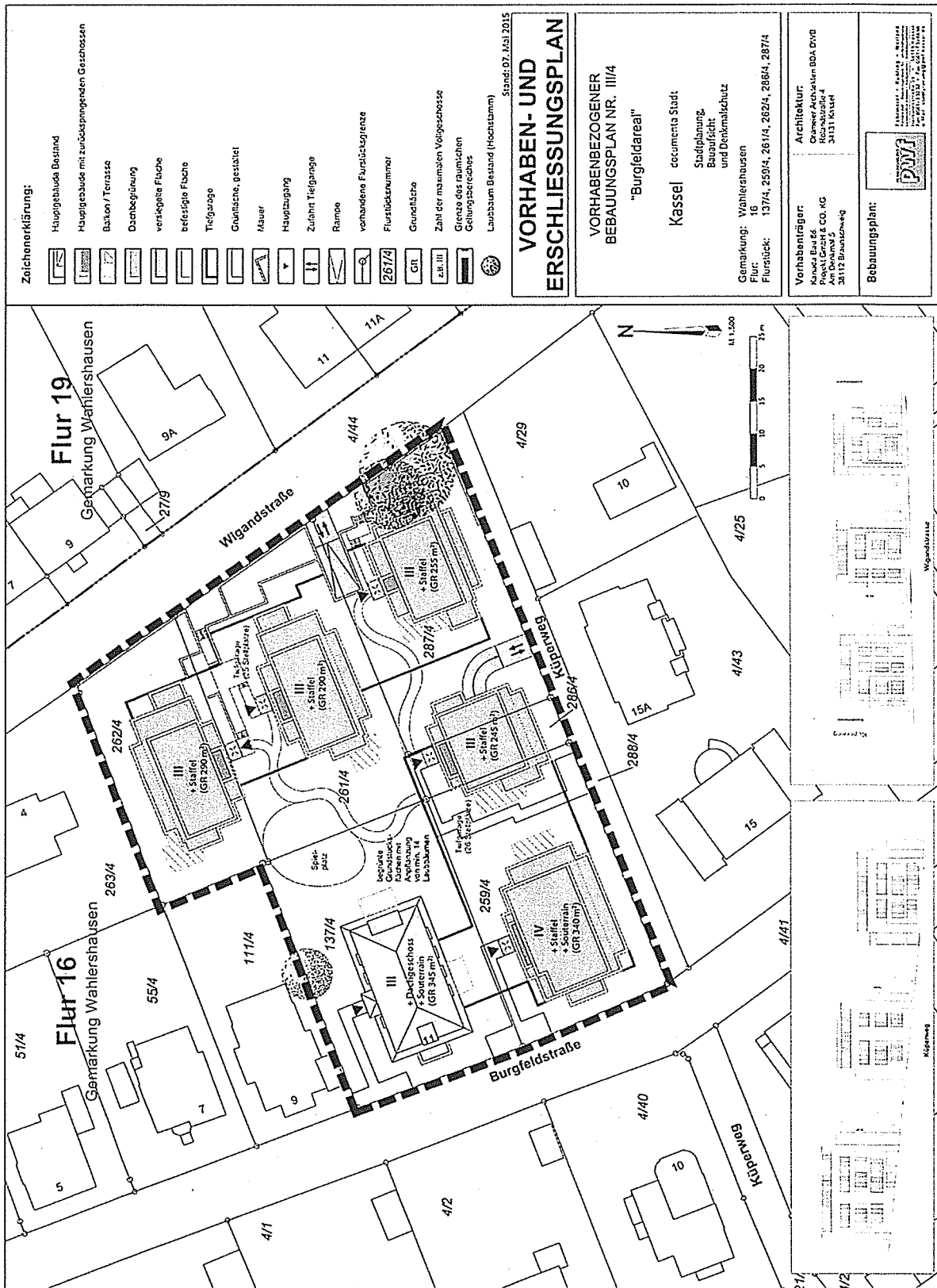


Ansicht Wigandstraße





6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

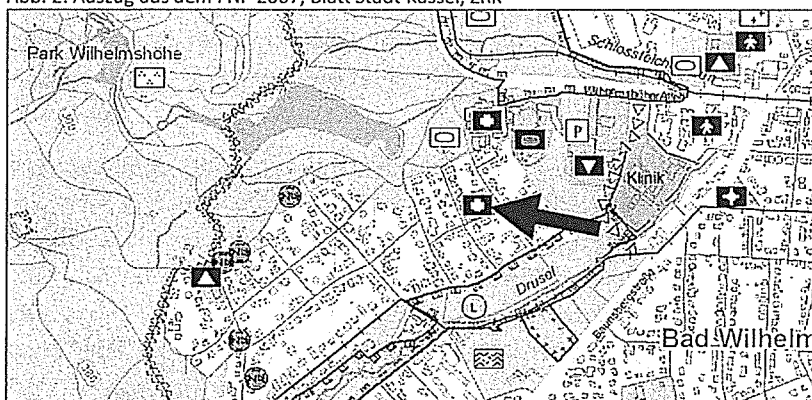
### 7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar. Das Vorhaben sieht die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Sanierung und Umnutzung eines bisher als Klinik genutzten Villengebäudes als Wohngebäude vor. Der FNP ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



### 7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Öffentliche Gebäude" dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Villenkolonie Mulang, welche in der Karte Kulturlandschaft, Naturschutz als denkmalgeschützte Gesamtanlage (s. Kap. 7.8) verzeichnet ist.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

### 7.4 Bebauungsplan Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland"

Die Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 2,0 begrenzt. Weitergehende Festsetzungen oder Erläuterungen sind weder dem Planwerk noch der Begründung zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland" (Rechtskraft seit 14.12.1982), außer Kraft.

## 7.5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu 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. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## 7.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

## 7.7 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

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 31.10.2014), die zur Stärkung und Wahrung der besonderen Eigenart des historisch und baukulturell bedeutsamen Stadtquartieres aufgestellt wurde. Die Satzung verfolgt die nachfolgend genannten Ziele:

*"Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Gebiet verfügt über Stadtbildqualitäten in einer größeren Anzahl baulicher Anlagen von künstlerischem und von geschichtlichem Wert, die im Zusammenhang als Ensemble oder Einzelobjekte die Gestalt des durchgrünten Villenviertels am Bergpark Wilhelmshöhe prägen. Der baukulturelle Charakter des Villengebietes mit seiner offenen, stark durchgrüneten Bauungsstruktur soll trotz weiterer Entwicklungen erhalten bleiben. Mit der Satzung wird das Ziel der Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Charakters des Villengebietes verfolgt."*<sup>1</sup>

Des Weiteren werden u.a. folgende konkrete Vorgaben genannt:

- *"Die bestehende offene Baustruktur mit ihrem besonderen Maßverhältnis zwischen überbauten und unbebauten Grundstücksflächen schützen*
- *Überkommene First- und Traufhöhen sowie der Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestandes der Umgebungsbebauung erhalten*
- *Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßen, Wege, Plätze sowie ihrer straßenzugewandten Grundstückseinfriedungen sichern*
- *Charakteristische Freiflächen im Randbereich zum Landschaftsraum des Bergparks Wilhelmshöhe, des Naturparks Habichtswald und des Bachlaufs der Drusel bewahren*
- *Neubauten in den Bestand sensibel einfügen, dabei wertvolle Bau- und Natursubstanz in die städtebauliche Entwicklung einbeziehen*
- *Anbauten und Nebenanlagen in die jeweilige charakteristische Bestandssituation einfügen*
- *Fachgerechte Sanierung und Modernisierung im denkmalgeschützten Gebäudebestand"*<sup>2</sup>

Die Beachtung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind Bestandteil und Ziel der Vorhabenplanung. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.

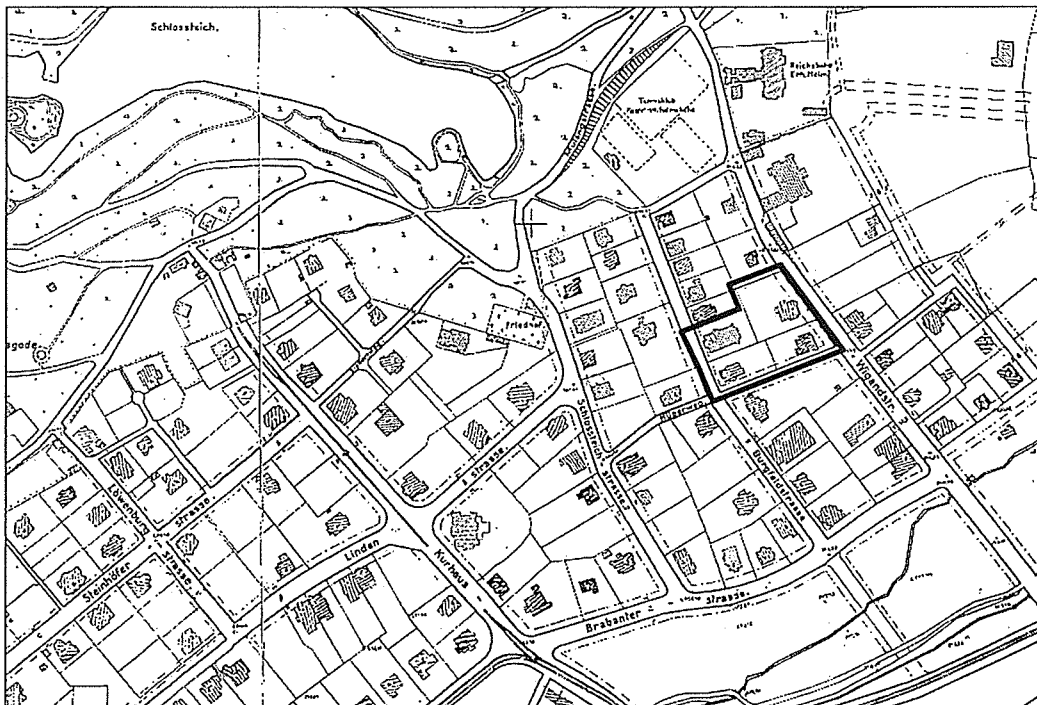
<sup>1</sup> Quelle: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang, § 1 Zwecke und Ziele

<sup>2</sup> Quelle: [http://www.stadt-kassel.de/aktuelles/meldungen/20501/index\\_print.html](http://www.stadt-kassel.de/aktuelles/meldungen/20501/index_print.html). Zugriff am 16.03.2015

Dem entgegen kann bei Realisierung der vorliegenden Planung die Vorgabe, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6) nicht eingehalten werden. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukörpern müssten sechs Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten ausgeführt werden, deren Umsetzung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und zugleich zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen würde. Die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen würde zudem eine deutlich geringere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglichen. Das planerische Ziel hier eine parkähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu verwirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5) würde konterkariert. Unter Einbezug der Vorgabe zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen können die unbebauten Grundstücksflächen begrünt und gärtnerisch angelegt sowie jene Bereiche mit natürlichen Bodenaufbau durch Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist die überkommene Parzellenstruktur zu erhalten. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im Schemata des baukulturellen Erbes ist eine straßenseitig orientierte Bebauung durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erkennen. Die Grundstücke weisen hierbei einen meist rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Grundstücksbreiten variieren. Auf Grund der Orientierung der Baukörper ergeben sich rückwärtige, großflächige und zusammenhängende private Gartenbereiche, die der charakteristischen Durchgrünung des Gebietes dienlich sind. Für die Flächen des Plangebietes ist die überkommene Parzellenstruktur anhand der noch vorhandenen Flurstücksgrenzen ablesbar, wenngleich diese nicht mehr vollständig der Historie entsprechen.

Abb. 3: historische Stadtkarte von 1943, Auszug aus dem digitalen Stadtatlas 2015



Die Vorhabensplanung greift die überkommene Parzellierung auf und berücksichtigt einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine städtebauliche Einfügung der Neubauten am Standort. Unter diesen Prämissen ist eine exakte baukulturelle Rückentwicklung im Plangebiet nicht umsetzbar.

Die Sanierung und Freistellung der Villa Victoria sowie der geplante Neubau (vgl. Haus A) an der Burgfeldstraße werden dem historischen Ebenbild gerecht. Ebenso ist die geplante Neuerrichtung der Häuser (D) und (E) an der Wigandstraße als Übersetzung des baukulturellen Erbes anzusehen. In Ergänzung dessen kann hier durch maßvolle Aufteilung der Baukörper ein weiteres, geplantes Gebäude (Haus F) sinnhaft in

die vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dies entspricht zwar nicht der überlieferten Baustruktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

In Widerspruch zu den Vorgaben des § 5 Abs. 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung steht der geplante Neubau am Küperweg (vgl. Haus C). Im Zuge von Nachverdichtungen im Quartier wurden in der Vergangenheit zwei neue Gebäude am Küperweg<sup>3</sup> errichtet, die zu einer Unterbrechung der historischen "Blockstrukturen" zwischen Schloßteich- und Burgfeldstraße sowie zwischen Burgfeld- und Wigandstraße geführt haben. Mit Einbringen des geplanten Neubaus (C) wird diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und abgeschlossen, sodass die städtebauliche Gestalt des Gebietes (i.S.d. § 3 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) durch diesen Neubau nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 7 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird beschrieben, dass *"...die Dächer nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen"* sind. In diesem Sinne werden für Neubauten Dächer in Walm- und Krüppelwalmausführung gefordert.

Dass im Villenviertel zu allen Zeiten auch Flachdächer gebaut wurden, zeigen Beispiele wie Hugo-Preuss-Straße 20 oder Kurhausstraße 7. Es sind Gebäude von hoher architektonischer Qualität, die heute als Einzelgebäude unter Denkmalschutz stehen. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt.

## 7.8 Denkmalschutz

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

## 7.9 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 wird u.a. die Umnutzung des ehemaligen Krankenhausareals sowie die Neuerrichtung von Wohnbauten planungsrechtlich geregelt. Ein Anschluss der Neubauten an die bestehenden Fernwärmeleitungen wird verfolgt und derzeit geprüft. Im Übrigen ist die energetische Ertüchtigung der Gebäude über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

<sup>3</sup> Gemeint ist Haus Nr. 2 sowie Haus Nr. 15A am Küperweg

## 8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### 8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 7.4 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da diese innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland" (Rechtskraft seit 14.12.1982) der Stadt Kassel liegt. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist der größte Teil des Geltungsbereiches aus Überbauung durch den Gebäudekomplex des ehemaligen Burgfeldkrankenhauses sowie aus befestigten Flächen durch Zufahrten, Erschließungswegen und einer großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße geprägt. Die verbleibenden Flächen sind als gestaltete Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen im westlichen und östlichen Plangebiet angelegt.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird die auf der Fläche des Geltungsbereiches vorhandene Bebauung des ehemaligen Burgfeldkrankenhauses zurückgebaut. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und entsprechend den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ für eine Wohnungsnutzung umgebaut und saniert werden soll. Des Weiteren entstehen auf den frei werdenden Flächen fünf neue Wohngebäude mit einer max. GRZ von 0,35. Die Neubauten sind unter Bezug auf die bestehende Quartiersstruktur architektonisch an das historische Erbe angepasst und bilden ein bauliches Ensemble.

Notwendige Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Außenanlagen werden als weitgehend unversiegelter parkähnlicher Landschaftsraum, eine mit Laubbäumen überstellte mind. 2.400 m<sup>2</sup> große Grünfläche, hergestellt, die von Wege- und Aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau untergliedert ist. Die drei vorhandenen ortsbildprägenden Bestandsbäume bleiben erhalten und werden in die Gestaltung der Außenanlagen integriert. Darüber hinaus werden zur Durchgrünung mind. 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm angepflanzt.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen bisher nicht vor (vgl. Kap. 8.3 Artenschutz).

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist durch Rückbau und Entsiegelung des hochverdichteten Krankenhausareals i.V.m. den vorgesehenen Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung, zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien, Dachbegrünungen und Neuanpflanzungen von Laubbäumen gegenüber der Bestandssituation eine qualitative Verbesserung ihrer ökologischen Funktionalität zu erwarten.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die beabsichtigte Neubebauung ist nicht zu erwarten, da die Höhen der Neubauten den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße entsprechen. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass der durch die hohe

bauliche Ausnutzung des Burgfeldkrankenhauses gekennzeichnete Bereich, durch die sich einfügende Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ städtebaulich aufgewertet wird.

### 8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Kanada Bau AG eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen einer bisher vorliegenden Kurzeinschätzung wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag wird mit Beendigung der noch ausstehenden Untersuchungen voraussichtlich im Ende Mai 2015 vorliegen.

Auszug aus dem "Artenschutzbeitrag zum Vorhaben 'Wohnen am Mulang'", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 14.04.2015:

#### 1. Anlass und Aufgabenstellung

*Im Vorgriff auf den ausführlichen Artenschutzbeitrag zum Projekt „Wohnen am Mulang“ soll hier eine kurze artenschutzrechtliche Einschätzung gegeben werden mit Hinweisen zu den noch ausstehenden Untersuchungen.*

*Die unten aufgeführten Aussagen basieren auf einer Ortsbesichtigung im Januar 2015 sowie Besprechungen mit dem Umwelt- und Gartenamt (Frau Fricke, März 2015), dem beauftragten Planungsbüro sowie weiteren Projektbeteiligten bzw. dem Auftraggeber. Ein weiterer Ortstermin zur Untersuchung der Dachböden auf eine mögliche Besiedlung durch Fledermäuse fand am 23.03.15 statt. Eine Abstimmung mit der entsprechenden Naturschutzbehörde (hier mit Frau Ruhr-Lotze) erfolgte am 14.04.15.*

#### 2. Datengrundlage und Untersuchungsgebiet

##### 2.1 Zu behandelnde Arten / Artengruppen

*Folgende Arten/Artengruppen wurden auf Basis der o.g. Datengrundlagen als möglicherweise beeinträchtigt herausgearbeitet:*

- Säugetiere (hier: nur Fledermäuse)
- Vögel

*Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen wie*

- Säugetiere (außer den Fledermäusen)
- alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose
- sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten

*existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden. Diese Arten/Artengruppen müssen im Rahmen der Artenschutzbearbeitung nicht weiter behandelt werden.*

##### 2.2 Untersuchungsgebiet

*Das Untersuchungsgebiet umfasst das Areal des Burgfeldkrankenhauses und ist ca. 5.000 m<sup>2</sup> groß. Es liegt zwischen Burgfeldstraße und Wigandstraße in Kassel-Wilhelmshöhe. Es ist vorgesehen, das alte Klinikgebäude („Villa“) an der Wigandstraße zu erhalten und auf der verbleibenden Fläche (nach Abriss der vorhandenen Gebäudestrukturen) noch 5 Stadtvillen zu errichten.*

#### 3. Einschätzung zum Artenschutz

*Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.*

##### 3.1 Fledermäuse

*Hier sind die entsprechenden Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus zu erwarten, die das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche nutzen. Für diese Nutzungsform kann das Vorhaben als unkritisch angese-*

hen werden. Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen eines ausführlichen Ortsbegangs nicht gefunden werden. Bei einer Besichtigung der betroffenen Dachbodenareale sowohl im abzureißenden Krankenhausgebäude als auch in der zu entkernenden Villa konnten nur an einer Stelle im Krankenhausgebäude Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. In einem Lagerraum im Dachbodenbereich wurde unterhalb eines Mauerspalt es Fledermauskot gefunden. Die Größe und Form sowie der potentielle Hangplatz deuten auf spaltenbewohnende Arten wie z.B. Zwergfledermaus oder Bartfledermaus hin. Der Zustand des Kotes weist auf eine Besiedelung im letzten Jahr hin. Jedoch waren die gefundenen Mengen so gering, dass nur von einer sporadischen Nutzung ausgegangen werden kann. Zur Vermeidung einer erneuten Nutzung dieses Hangplatzes wurde der Zugang nach außen (hier Fassadenspalt zwischen den beiden Gebäudehälften) geschlossen. Bei der geringen Anzahl an Tieren, die diesen Ort als „Quartier“ nutzen, kann von einem Ausweichen ausgegangen werden. Eine Schaffung eines Alternativquartiers ist somit nicht nötig. Ob sich weitere nicht direkt einsehbare Quartiere und möglicherweise auch Wochenstuben in den Gebäudestrukturen befinden, muss noch durch entsprechende Ausflugkontrollen (v.a. an den Flachdächern) erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Begehung mit regional tätigen Fledermauskundlern geplant. Erst nach diesen Erfassungsarbeiten kann eine endgültige Aussage zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit und eventuell nötigen Artenschutzmaßnahmen getroffen werden.

Grundsätzlich kann – v.a. nach schon erfolgter Kontrolle der Dachböden - aber davon ausgegangen werden, dass für das Vorhaben aus Sicht der Artengruppe der Fledermäuse keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hürden zu erwarten sind.

### 3.2 Vögel

Hier sind ebenso hauptsächlich Siedlungsarten wie z.B. der Haussperling zu erwarten. Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen scheint problemlos möglich). Zumal auch nach der Umsetzung des Projektes wieder Areale zur Nahrungssuche (Gärten/Grünanlagen) entstehen werden. Für einige der zu erwartenden Gebäudebrüter hingegen sind aus Artenschutzsicht wahrscheinlich entsprechende Maßnahmen nötig. Für den Haussperling gibt es auch schon entsprechende Hinweise aus dem Umwelt- und Gartenamt sowie eigene Sichtungen. Ob auch die vorhandenen Gehölze durch entsprechende Brutvögel genutzt werden, kann erst im Rahmen der noch ausstehenden Erfassungen geklärt werden. Auch die Auswirkung einer möglichen Besiedelung der Gebäude durch Arten wie Hausrotschwanz, Bachstelze, die Schwalbenarten und den Mauersegler kann erst nach den entsprechenden Erfassungen beurteilt werden.

Grundsätzlich ist jedoch für die Artengruppe der Vögel davon auszugehen, dass durch geeignete Maßnahmen (u.a. die Schaffung von Nistmöglichkeiten wie entsprechenden Gehölzstrukturen oder auch Nistkästen) ein artenschutzrechtlicher Ausgleich möglich ist.

### 4. Zusammenfassung

Wie oben erläutert ergeben sich auf Basis der bisher vorliegenden und auch durch die Erfassung noch zu erwartenden Daten mit großer Wahrscheinlichkeit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse. Die noch ausstehenden Untersuchungen sind v.a. für die Konkretisierung der Artenvorkommen und damit des evtl. nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs nötig. Aus Artenschutzsicht sehr kritische Arten sind im Rahmen der noch ausstehenden Erfassungen eher nicht zu erwarten.

## 8.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.



## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil des Bebauungsplanes ist der zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag. Zur Sicherung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" sieht gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand eine Nutzungsänderung vor. Die bisher rechtskräftige Festsetzung als Anlage für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" wird aufgehoben und es wird der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zugelassen. Zur Steuerung einer verträglichen Ausnutzung am Standort wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Das Maß der baulichen Ausnutzung auf den Baugrundstücken wird durch eine gebäudebezogene, maximal zulässige Grundfläche reguliert, die in ihrer Gesamtheit eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschreitet. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich hierbei einerseits an den Vorgaben des Vorhabenträgers und stehen zugleich im Verhältnis zur umgebenden Bebauungsdichte der benachbarten Grundstücke. In diesem Zusammenhang wurden zudem gebäudebezogene Baugrenzen definiert, welche sich eng an den Planvorhaben orientieren und zugleich die städtebauliche Eigenart des Gebietes planungsrechtlich sichern.

Für die geplanten Hochbauten sind Vordächer an den Hauseingängen vorgesehen, welche teilweise die festgesetzten Baugrenzen überragen. Um eine allgemeine Vergrößerung - oder komplizierte Führung - der Baugrenzen zu vermeiden wurde diesbezüglich eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, durch die eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m und bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers sowie an die Geländetopographie. In Anlehnung der festgesetzten Gebäudehöhen wird jedoch eine Überschreitung um bis zu 1,00 m für die Errichtung von haustechnischen Anlagen auf den Dachflächen zugelassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die technischen Anforderungen an moderne Hochbauten (Raumlüftung, Klimatisierung, Aufbauten für Photovoltaikanlagen, etc.) langfristig umsetzbar sind.

Die differenzierten Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, sollen in Verbindung mit den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen, zu einer städtebaulich positiven Fortführung des umgebenden Gebietscharakters im Sinne einer offenen, mäßig verdichteten Bauweise führen.

## 9.2 Erschließung / Stellplätze

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Fußwege bzw. Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Unterbringung der ruhenden Verkehre auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in den vom Vorhabenträger vorgesehenen Tiefgaragen zulässig, deren Extensionen zeichnerisch festgesetzt sind. Dies ermöglicht einerseits eine deutlich höhere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen und reduziert zugleich den Parkdruck auf die umgebenden Erschließungsstraßen.

Die Zu- und Abfahrten der beiden Tiefgaragen erfolgen über die Wigandstraße bzw. über den Küperweg. Die Verkehrsführung auf den Küperweg ist hierbei als Einbahnstraßenregulierung vorgesehen, da dieser auf Grund seines reduzierten Querschnittes keinen Begegnungsverkehr ermöglicht. In Anbetracht der bestehenden Verkehrsführungen auf den umgebenden Quartiersstraßen, so ist die Burgfeldstraße im Norden des Plangebietes Einbahnstraße, wird die Zufahrt über die Wigandstraße empfohlen, um unnötige Fahrten durch das Quartier zu vermeiden.

Für die vorgesehene Nutzungsänderung eines Klinikgebäudes und die Neuerrichtung von Wohngebäuden ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Ansatz zu bringen, wonach zurzeit je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. In den geplanten beiden Tiefgaragen sind insgesamt 51 Stellplätze vorgesehen, womit die für die insgesamt 46 Wohnungen nachzuweisenden Stellplätze erbracht sind.

## 9.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Die energetische Ertüchtigung der Gebäude erfolgt gemäß der gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Ein Anschluss der Neubauten an die bestehenden Fernwärmeleitungen wird verfolgt und derzeit geprüft. Darüber hinaus wird der Bau und Betrieb von Anlagen zur regenerativen Energienutzung durch qualifizierte Festsetzungen ermöglicht.

## 9.4 Örtliche Bauvorschriften

### Dachgestaltung

Für das Bestandsgebäude *Burgfeldstraße 11* (Villa Victoria) ist zur Wahrung seiner historischen Gestalt ein Mansarddach vorgegeben. Die übrigen Neubauten sind mit extensiv zu begrünenden Flachdächern herzustellen, durch die eine ökologische Verbesserung (Regenrückhalt, verbessertes Umgebungsklima, Filterfunktion, etc.) sowie eine optische und landschaftsbildverträgliche Aufwertung der Gebäudearchitektur ermöglicht wird. Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten durch ein dem Dachüberstand entsprechendes auskragendes Bauteil gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext.

Die auf den Dachflächen zulässige Errichtung von haustechnischen Anlagen wird gemäß Festsetzung auf maximal 5 m<sup>2</sup> je Gebäude begrenzt, um die vorgesehene Dachbegrünung bauordnungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus sind Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den (begrünten) Dachflächen zulässig,

durch die ein Beitrag zur "Energiewende" ermöglicht wird. Insbesondere der Bau und Betrieb von aufgeständerten Solaranlagen ermöglicht einen Pflanzenwuchs auch unter den Modulen bei gleichzeitiger Ertragssteigerung der Photovoltaikanlage durch Kühlungseffekte.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang sind alle vorgesehenen Dachaufbauten so zu gestalten und anzuordnen, dass die Gesamtanlage Mulang nicht beeinträchtigt wird. In diesen Zusammenhang sind insbesondere reflektierende Materialien zu vermeiden, um unverträgliche Sichtwirkungen auf den angrenzenden Bergpark Wilhelmshöhe (seit 2013 UNESCO-Weltkulturerbe) auszuschließen.

#### **Tiefgaragen**

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Hierdurch wird eine ökologische Funktionalität der Oberflächen gewährleistet sowie auch das Anpflanzen von Hecken als historisch belegte raumbildende Elemente ermöglicht.

#### **Grundstücksfreiflächen**

Nach Rückbau des Burgfeldkrankenhauses können drei Laubbäume im Plangebiet erhalten werden. Diese sind im Planwerk zeichnerisch verortet.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um der beabsichtigten parkartigen Begrünung des derzeit hoch versiegelten Areals Rechnung zu tragen, und gleichzeitig die vom Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich umzusetzen.

#### **Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sowie bezüglich der Standflächen für Abfallbehältnisse entsprechen den Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang und dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes.

### **9.5 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von dem Vorhabenträger vor Baubeginn erworben.

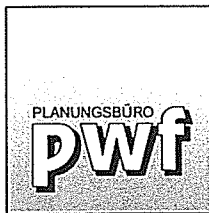
Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 5.052 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

	planungsrechtlich genehmigter Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen	(GRZ 0,8) 4.042	(GR Gebäude) 1.853 m <sup>2</sup>
befestigte Flächen (Wege, Spielplatz u.ä.)	-	799 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.010 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup> (davon ca. 650 m <sup>2</sup> begrünte Tiefgarage)
Laubbäume	-	14 Stck. Neuanpflanzung 3 Stck. Erhalt
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.052 m<sup>2</sup></b>	<b>5.052 m<sup>2</sup></b>

## 11 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Bearbeitung:



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

Aufstellung:

**Stadt Kassel**  
Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 07.05.2015

Kassel, den 12.05.2015

gez. Sonja Rühling  
(Sonja Rühling)

gez. Martin Eger  
(Martin Eger)

gez. Mohr  
(Mohr)