



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III / 72 'Kurhausstraße 28 / 30'
Stadtteil Wilhelmshöhe

Begründung

Stand 28.04.2010

Entwurf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 72
'Kurhausstraße 28 / 30'
der Stadt Kassel

Begründung
28.04.2010

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Gabriel Duru
Kurhausstraße 28
34131 Kassel

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessentallee 2
34130 Kassel

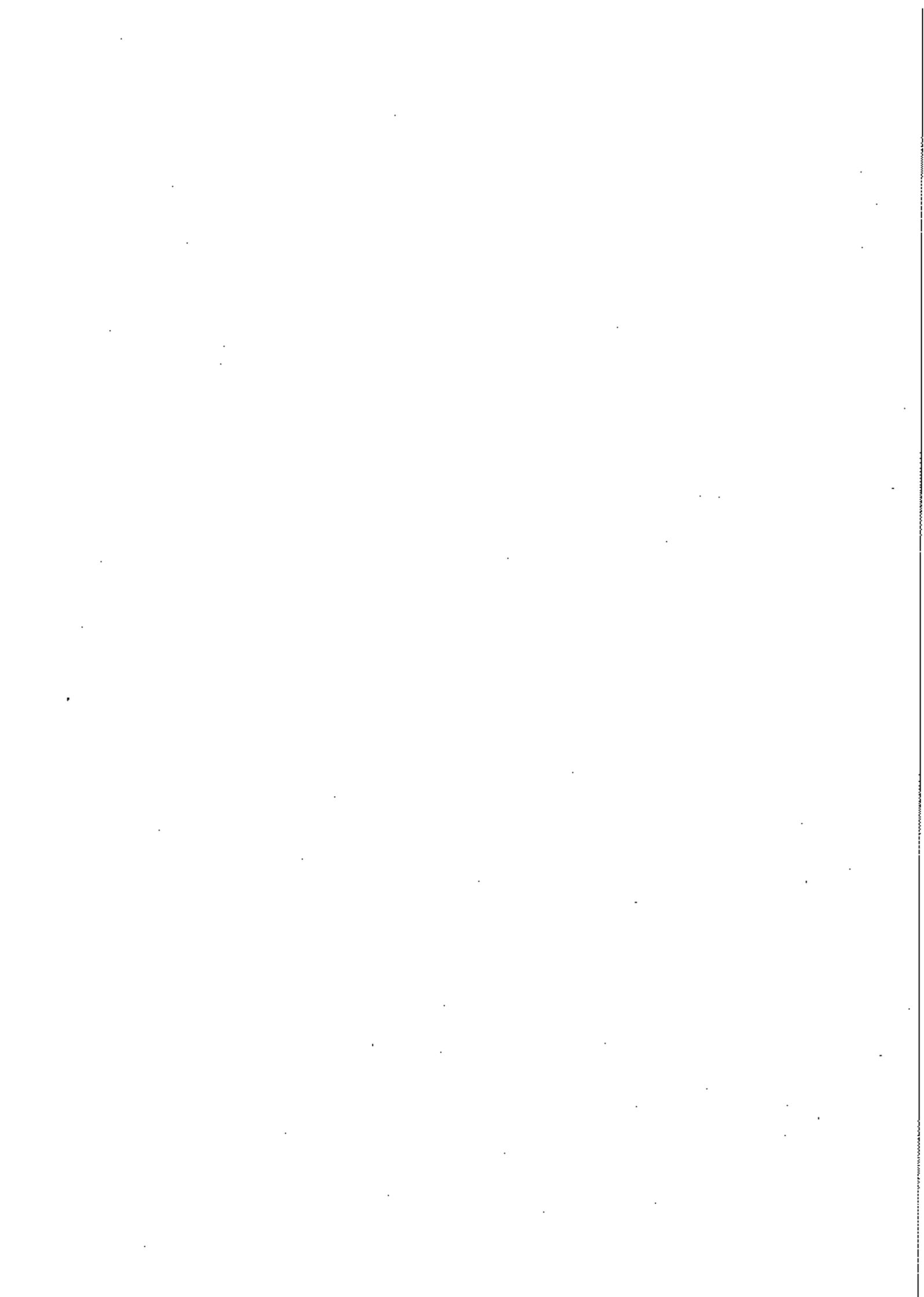
Sachbearbeitung

Dipl.-Ing. Birgit Schwarze
Dipl.-Ing. Fabian Schäfer

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Planverfahren.....	5
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	5
4.	Rechtsverhältnisse.....	6
4.1	Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	6
4.4	Satzungen	6
4.5	Schutzausweisungen.....	7
4.6	Bestehende Bebauungspläne.....	7
5.	Bestand.....	8
5.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	8
5.2	Erschließung und Verkehr.....	9
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	9
6.	Planung	13
6.1	Vorhaben Neubebauung Kurhausstraße 28.....	13
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele	15
6.3	Nachbarschaftliche Belange	15
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen.....	17
7.4	Sonstige Festsetzungen.....	17
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
9.	Gesamtabwägung.....	20
10.	Bodenordnung.....	21
11.	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung.....	21
12.	Städtebauliche Werte	21
Anhang	22





3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat wesentlich die Neubebauung des bereits bebauten Grundstückes Kurhausstraße 28 in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel sowie die planungsrechtliche Absicherung mit der Möglichkeit zur behutsamen Entwicklung des Bestandes auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 30. Aufgrund der Neustrukturierung bereits bebauter Flächen und der damit einhergehenden Verbesserung des Wohnraumangebotes im bestehenden Siedlungsraum wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.912 qm deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.3), sodass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. In Vorbereitung der Offenlage des Bebauungsplanes wurde der Entwurf in der Sitzung des Ortsbeirates am 22.04.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Jedoch wurden das Architekturkonzept für die Kurhausstraße 28 und der Entwurf des Bebauungsplanes im Vorfeld mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt und seitens des Amtes ausdrückliche Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Gemäß § 13 a (2) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 nicht UVP-pflichtig ist. Es besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).



4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung demnach nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich Teil eines großflächigen Siedlungsgebietes am flach auslaufenden Hangfuß des Habichtswaldes mit überwiegender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet der Drusel (als wertvolles Biotop mit sehr hoher Bedeutung dargestellt) liegt in direkter Angrenzung zum Plangebiet.

Als Leitbild/Ziel definiert der Landschaftsplan einen Siedlungsraum, der durch Großvegetation entlang von Straßen und Fließgewässern und eine größere Anzahl von Quartiersplätzen sowie kleineren Grünflächen gegliedert ist. Zudem zeichnet sich der Siedlungsraum durch eine gute, wohnungsnahen Freiraumversorgung aus. Die siedlungsinternen öffentlichen Grünflächen/Freiräume sind durch begrünte Straßen und Wege untereinander zu einer netzartigen Struktur mit guten Anbindungen verknüpft. Die Freihaltung/Weiterentwicklung des Druselgrünzugs als lokaler Naherholungsbereich, wertvoller Biotopkomplex mit Verbindungsfunktion und als Kaltluftabflussbahn sowie die Aufwertung der Biotopfunktion der Drusel sind gewährleistet. Der Siedlungsraum weist außerdem soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung auf, die Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß begrenzen/mildern.

4.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.



4.5 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Das Gebäude Kurhausstraße 30 (Flurstück 9/4, Flur 15), Gemarkung Wahlershausen, ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal. Alle im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind darüber hinaus Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

4.6 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C im Maßstab 1:5000, der seit dem 14.12.1982 rechtskräftig ist. Dieser weist den Planungsbereich als Reines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise, die an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet wird, festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass das Grundstück nur auf einer Tiefe von 40 Metern, gemessen von der öffentlichen Erschließungsstraße, anrechenbares Baugrundstück ist. Für die vorgesehene Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße Nr. 28 ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C.



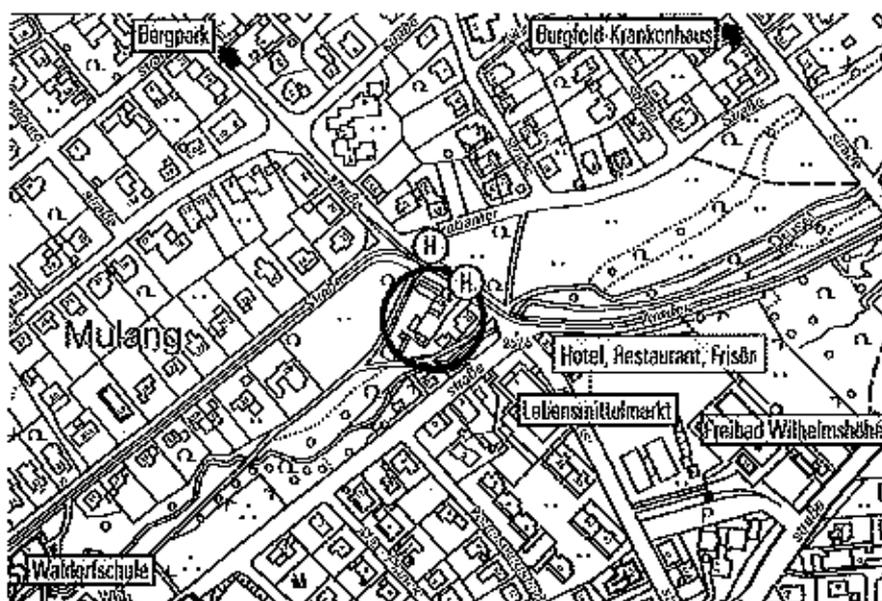
5. Bestand

5.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30, die jeweils mit einem Hauptgebäude und mehreren, eingeschossigen Nebengebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit bzw. Garagen bebaut sind. Dabei ist die Situation auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 aus städtebaulicher Betrachtung als in weiten Teilen ungeordnet zu bewerten. Beide Grundstücke gehören zur denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang'. Das bestehende zweigeschossige Hauptgebäude Kurhausstraße 28 und dessen westseitig gelegener, eingeschossiger Anbau wurden im Jahr 1954 errichtet. Das östlich auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 gelegene Gebäude ist viergeschossig und wurde 1893 erbaut. Die gründerzeitliche Villa befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage, am Kreuzungspunkt der Kurhausstraße/Hunrodstraße/An den Eichen. Zusammen bilden die Grundstücke ein architektonisch-städtebauliches Ensemble umgeben vom Drusel-Grünzug, wodurch die markante Lage hervorgehoben wird.

Die Umgebung des Planungsareals ist durch die historische Bebauung der Villenkolonie 'Mulang' geprägt, die hauptsächlich zwischen 1882 bis 1940 entstanden ist. Insbesondere an der westlich gelegenen Brabanter Straße befindet sich eine Vielzahl neu entstandener Gebäude, die sich mit ihrer Kubatur und Architektursprache in die gewachsene Umgebung grundsätzlich einfügen.

Das im zentralen Versorgungsbereich des Quartiers liegende Plangebiet ist größtenteils von Wohnnutzung, aber auch größeren Infrastruktureinrichtungen wie dem Burgfeld-Krankenhaus, der Waldorfschule und dem Freibad Wilhelmshöhe umgeben. Die Nutzung des Planungsareals selbst ist gegenwärtig durch das Wohnen geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Gebäude Kurhausstraße Nr. 28 ein Blumen- und ein Bekleidungsgeschäft sowie eine Unternehmensberatung im Gebäude Kurhausstraße Nr. 30. In unmittelbarer Nachbarschaft sind ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger), ein Friseur, ein Restaurant und ein Hotel vorhanden. Insbesondere in diesem Umfeld besteht städtebaulich eine verdichtete Bauweise mit höheren Gebäuden (im Bereich des Lebensmittelmarktes sogar mit bis zu acht Geschossen).



Zentrale Lage im Versorgungsbereich, o. M.



5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurhausstraße. Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 befindet sich östlich des Hauptgebäudes eine Zufahrt. Die Zufahrt des Grundstücks Kurhausstraße Nr. 30 liegt westlich des Hauptgebäudes.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Haltestelle 'Brabanter Straße' der Straßenbahnlinie 3 liegt direkt vor dem Gebäude Kurhausstraße 28. Die Bushaltestelle der Linie 23 'Brabanter Straße' liegt in ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet. Durch den Verknüpfungspunkt von Straßenbahn und Bus wird die Zentralität des Planbereiches verdeutlicht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das innerörtliche Netz gewährleistet.

5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Die Böden im Planbereich sind weitestgehend in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme sind auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 durch die Gebäude und die Erschließungsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster) zusammen bereits ca. 1.000 qm versiegelt, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 53 % bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.895 qm. Darüber hinaus sind weitere 309 qm (ca. 16 %) als Kiesflächen teilversiegelt. Lediglich im hinteren und südwestlichen Grundstücksbereich ist eine größere Vegetationsfläche vorhanden.

Auch auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 ist ein Großteil der Flächen überbaut bzw. mit Natursteinpflaster befestigt (insgesamt ca. 729 qm = ca. 56 % der Gesamtfläche von 1.292 qm) oder als Kiesfläche teilversiegelt. Die Randbereiche sowie der südliche Grundstücksbereich sind als Vegetationsflächen angelegt.

Der ursprünglich anstehende Boden ist durch Auftrag/Verfüllung weitestgehend verändert. In allen zusammenhängend versiegelten und überbauten Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens sehr stark eingeschränkt bis völlig unterbunden, die Wertigkeit des Potenzials Boden ist somit gering.

Wasser

Da insgesamt ca. 54 % des gesamten Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen deutlich eingeschränkt, das aufkommende Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasser-Neubildung innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls deutlich eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft südöstlich des Geltungsbereiches in 5-10 m Entfernung die Drusel als relativ naturnahes Gewässer.

Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

Lokalklima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als "Übergangsklima" ein. Der Planbereich sowie der benachbarte Drusel-Grünzug weisen ein hohes Luftleitpotenzial auf und sind daher als Kaltluftleitbahn dargestellt. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebauten Bereiche unterschiedlicher Struktur und Bedeutsamkeit umfasst mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen. Da der Planbereich bereits heute mit mehreren Einzelgebäuden bebaut ist und z.T. umfangreich versiegelte Nebenflächen aufweist, liegen Beeinträchtigungen des Kleinklimas bereits vor. Daher wird das Potenzial Klima im Planbereich selbst mit insgesamt mittlerer Wertigkeit beurteilt, gleichwohl in übergeordneter Betrachtung durch die Kaltluftleitbahn eine hohe Wertigkeit gegeben ist.



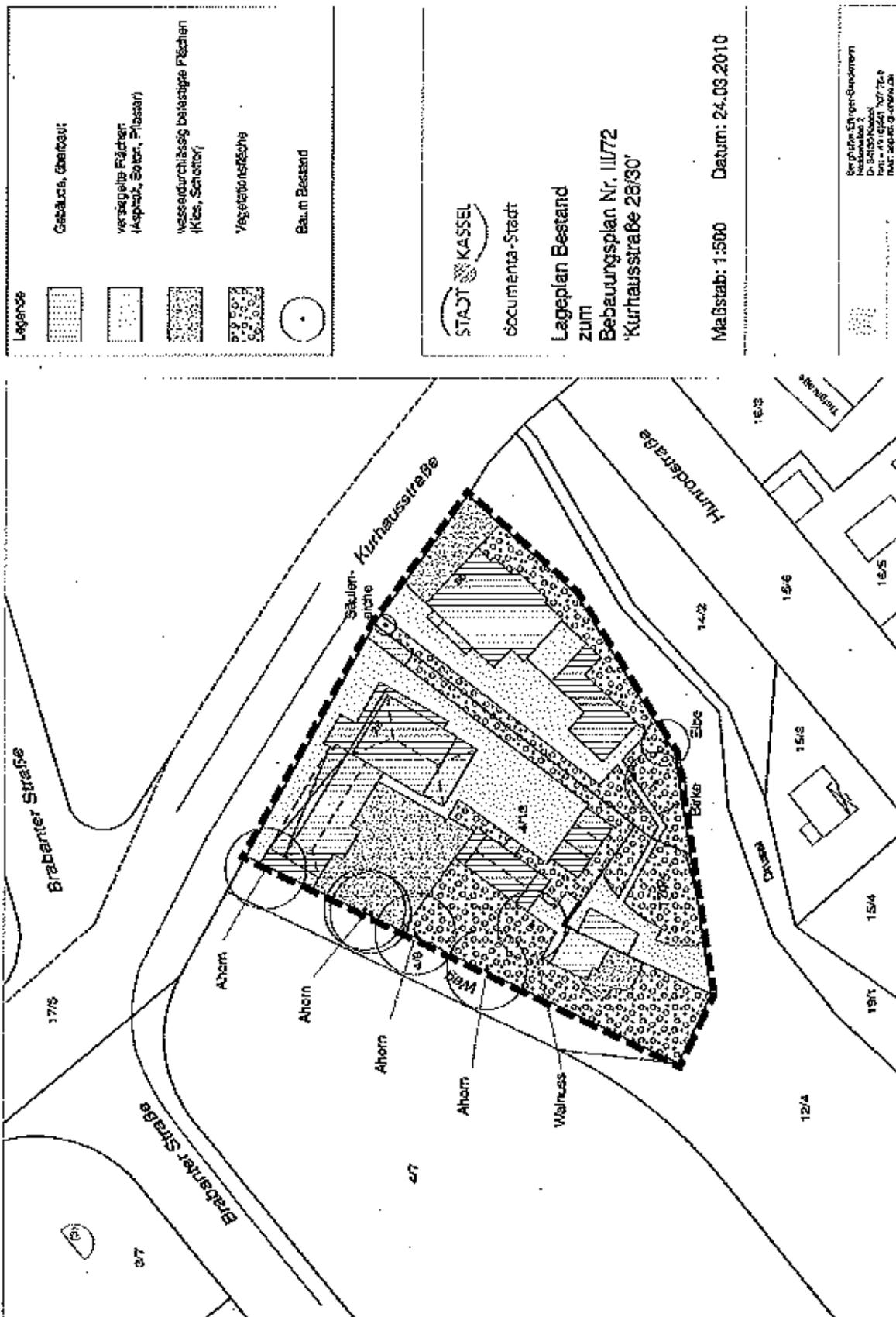


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), März 2010, Quelle ANP



Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Struktur und räumliche Verteilung der einzelnen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist stark durch die Gebäude und die Erschließungsflächen bestimmt, ihr Anteil im Plangebiet ist insgesamt gering.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 ist im südwestlichen Grundstücksbereich eine größere als Ziergarten angelegte Fläche (ca. 419 qm) vorhanden, weitere begrünte schmale Randstreifen befinden sich im Bereich der mit Asphalt befestigten Hofzufahrt. Der Anteil der Vegetationsflächen beträgt insgesamt 585 qm (ca. 31 %). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind auf dem Grundstück drei mehrstämmige Ahornbäume (*Acer pseudoplatanus*) sowie ein Walnussbaum vorhanden. Im Eckbereich Kurhausstraße, jedoch auf städtischer Wegeparzelle, steht ein weiterer mehrstämmiger Ahornbaum. Die Vitalität der Ahornbäume wird aufgrund der jeweils gemeinsamen Stammansätze mit z.T. ausgeprägten Druckzwieseln und Wassertaschen als eingeschränkt beurteilt.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 beträgt der Anteil der Vegetationsflächen 475 qm (ca. 37 %). Der Vorgarten ist als Kiesgarten angelegt, während die übrigen Randbereiche und der hintere südliche Gartenabschnitt ziergärtnerisch mit einzelnen Obstgehölzen gestaltet sind. An der südlichen Grenze sind eine Birke und eine Eibe, an der Kurhausstraße ist eine Säuleneiche vorhanden.

Beide Grundstücke sind fast vollständig von hohen Zäunen bzw. Mauern umgeben. In den vorderen Grundstücksbereichen haben die Vegetationsflächen deutlich den Charakter von insolartigen Rand-/ Restflächen, die im Zuge der baulichen Nutzung und Erschließung der Grundstücke verblieben sind.

Die geringe Größe der Teilflächen und die bestehenden, z.T. gewerblichen Nutzungseinflüsse schränken die Biotopfunktion und den Wert der Flächen als Lebensräume von Tierarten deutlich ein. Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Biotopkomplex 'Drusel-Grünzug' (Landschaftsplan ZRK) mit dem Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet und des damit verbundenen Struktureichtums der benachbarten Vegetationsflächen ist jedoch für das Umfeld von einer standortangepassten Vielfalt bei den Tierarten auszugehen.

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Der Planbereich selbst stellt keinen besonderen Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dar.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung und des hohen Anteils an Versiegelung weisen die Grundstücke insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf. Als Strukturen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit sind die Bäume zu bewerten, wobei z.T. eine Alterungsfähigkeit aufgrund der Verwachsungen eingeschränkt ist.

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Aufgrund der funktionalen Anforderungen aus gewerblicher Nutzung sind auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 nur im südlichen Grundstücksbereich attraktive Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Das Grundstück Kurhausstraße 30 wird überwiegend zum Wohnen genutzt und verfügt daher über gute Möglichkeiten zur Freiraumnutzung. Die Grundstücke sind randlich z.T. durch Hecken und Bäume eingegrünt und fügen sich daher grundsätzlich in die Umgebung ein.



Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Aufgrund der benachbarten Lage zum Landschaftsschutzgebiet und Drusel-Grünzug sind im Planbereich und im benachbarten Umfeld keine Vorbelastungen hinsichtlich der Lufthygiene vorhanden. Aufgrund der Straßenbahnhaltestelle vor dem Grundstück Kurhausstraße 28 ist von Lärmimmissionen in geringem Umfang auszugehen.

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse bzw. Untersuchungsergebnisse über Altlasten oder Altablagerungen sind der Stadt Kassel zurzeit nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalschutzgesetz das Gebäude Kurhausstraße 30 ein Kulturdenkmal. Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang'.



6. Planung

6.1 Vorhaben Neubebauung Kurhausstraße 28

Unter dem Leitbild „Villen im Park“ sollen auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 zwei neue Stadtvillen errichtet werden. Städtebauliches Ziel ist eine Ensemblebildung mit der benachbarten, denkmalgeschützten Villa auf dem Grundstück Kurhausstraße 30. Die Neubebauung orientiert sich mit dem vorderen Haus in der Höhenentwicklung an der Traufkante des Denkmals, beim hinteren Haus wird diese deutlich unterschritten. Dadurch werden die besondere Bedeutung und der Denkmalschutzstatus der bestehenden historischen Villa im Gesamtensemble herausgestellt. Das Vordergebäude erhält drei Regelgeschosse und eine Penthouse-Ebene, das Hintergebäude zwei Regelgeschosse und eine Penthouse-Ebene. Die gegliederte Fassadengestaltung, mit Naturstein und Putzflächen sowie stehenden, schlanken Fensterformaten, zeichnet sich durch Zurückhaltung aus. Die geplante Farbgebung wird sich an der historischen Villa Kurhausstraße 30 orientieren. Durch die dezente Villenarchitektur wird nicht nur die Stärkung des Ensembles unterstützt, sondern auch ein Beitrag zur Baukultur und Innenentwicklung geleistet. Zusammenfassend greift das vorgesehene Konzept der Villenbebauung die städtebauliche Charakteristik des gründerzeitlich geprägten Villen-Quartiers auf und formuliert diese architektonisch zeitgemäß aus. Auch hinsichtlich des durch den Drusel-Grünzug landschaftlich geprägten Umfeldes fügt sich die geplante Neubebauung mit ihrer Maßstäblichkeit in den stadträumlichen Gesamtzusammenhang ein und leistet damit einen qualitativen Beitrag zur Stadtteilentwicklung.

Insgesamt entstehen in den neuen Gebäuden zehn Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.245 qm, davon jeweils fünf im rückwärtigen Haus 1 und fünf im vorderen Haus 2. Die Wohnungsgrößen bewegen sich im Durchschnitt in einer Größenordnung von ca. 85 bis 200 qm. Analog zum derzeitigen Bestand sieht die Planung ergänzend zur Wohnnutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses eine Ladennutzung (mit max. 210 qm Verkaufsfläche) vor, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des örtlichen Versorgungsbereichs geleistet wird. Es ist beabsichtigt, die entstehenden Wohnungen mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Ausbaustandard zu errichten. Darüber hinaus sollen die Gebäude insgesamt energieeffizient und unter Verwendung von schadstoffarmen/-freien Materialien errichtet werden.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist ein Abriss der bestehenden Gebäude Kurhausstraße 28 erforderlich. Der Abriss soll abschnittsweise erfolgen und umfasst das bestehende zweigeschossige Vorderhaus aus dem Jahr 1954 sowie die rückwärtige, ungeordnete Bebauung und die bestehenden Garagen. Die Neubebauung soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden, im 1. Bauabschnitt wird das rückwärtig vorgesehene Haus 1, im 2. Bauabschnitt das Vorderhaus errichtet.

Die fahr- und fußläufige Erschließung erfolgt wie bisher von der Kurhausstraße. Für das rückwärtig gelegene Gebäude ist ein Fußweg erforderlich, der westlich entlang des Vorderhauses verläuft und mittig auf das hintere Gebäude trifft. Beide Gebäude werden darüber hinaus im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in der Lage der derzeit bestehenden Einfahrt, so dass kein Eingriff in den bestehenden Straßenquerschnitt erforderlich ist. Alle 10 erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen sowie 2 weitere Stellplätze für die Ladennutzung werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Ein weiterer Stellplatz wird oberirdisch im Bereich der Zufahrt nachgewiesen. Damit sind die Stellplatzanforderungen gemäß Stellplatzsatzung erfüllt. Fahrradabstellplätze sind vor dem Ladenlokal und in den Kellerräumen vorgesehen. Die zukünftige Bebauung wird an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen.



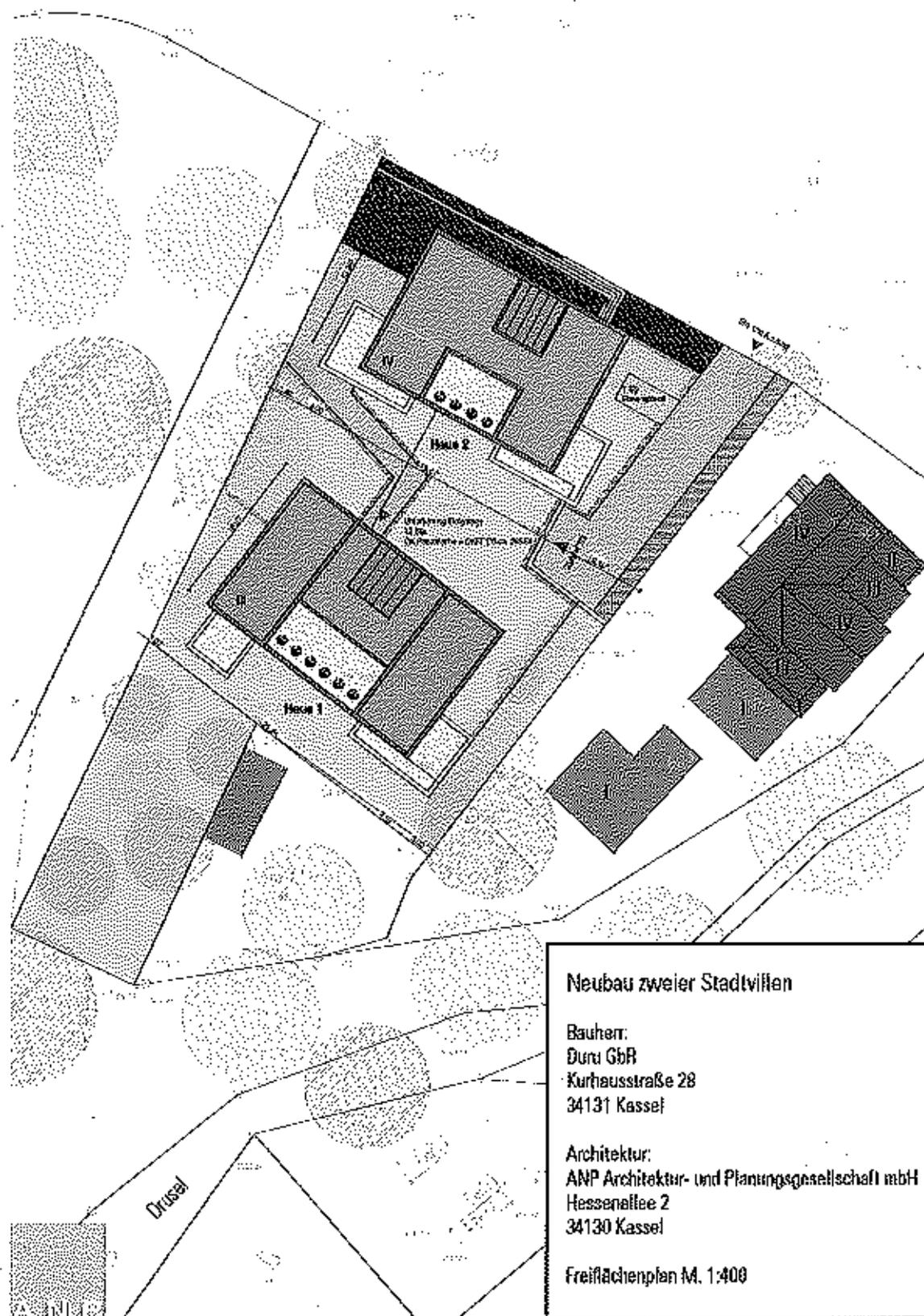


Abb.: Freiflächenplan (Verkleinerung o.M.), Vorontwurf Stand März 2010, Quelle ANP



Die Gestaltung der Freiflächen unterstützt das Leitbild „Villen im Park“, insbesondere durch den weitgehenden Verzicht auf oberirdische Pkw-Stellplätze. Sofern der Baumbestand aufgrund der eingeschränkten Vitalität nicht erhalten werden kann, sind angemessene Neupflanzungen vorgesehen. Insgesamt fügen die räumlich klar gestalteten Freiflächen, die gezielte Neupflanzung von Hecken und Bäumen sowie die entstehende Dachbegrünung das Vorhaben gut in den umgebenden Drusel-Grünzug ein.

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrünung von Neubauten durch Maßnahmen zur Dachbegrünung anstelle verlorengelassener Vegetationsstrukturen
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzhecken insbesondere zur randlichen Eingrünung und Einfügung in die landschaftlich geprägte Umgebung
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und Wiederherstellung kleinklimatisch wirksamer Flächen durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Erhalt der vorhandenen Laubbäume bzw. Durchführung von Ersatzpflanzungen

6.3 Nachbarschaftliche Belange

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von zwei Büros für das Grundstück Kurhausstraße 28 jeweils ein Architekturkonzept erarbeitet. Beide Konzepte sehen eine Bebauung mit zwei dreigeschossigen Stadtvillen zuzüglich jeweiligem Staffelgeschoss mit ähnlicher Kubatur und baulicher Nutzungsziffer vor. Der Eigentümer des Grundstücks Kurhausstraße 30 hat einem der Konzepte zugestimmt.

Damit das Grundstück Kurhausstraße 30 durch die geplante Neubebauung nicht verschattet wird, ist das hintere Gebäude - um ein Geschoss reduziert - nunmehr als zweigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss vorgesehen. Denn nachbarschaftlichen Belangen wird dadurch Rechnung getragen.

Damit diese Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden kann, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Aus Gründen der Gleichbehandlung ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer des Grundstücks Kurhausstraße 30 die bestehende rückwärtige Bebauung behutsam zu ergänzen.



7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Das WA umfasst den vorderen Grundstücksteil Kurhausstraße Nr. 28 mit dem Baufeld 1, das WR 1 umfasst den hinteren Grundstücksteil Kurhausstraße Nr. 28 mit Baufeld 2 und das WR 2 umfasst das Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 mit den beiden Baufeldern 3 und 4.

Mit der Festsetzung der Wohngebiete wird dem vorhandenen Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet sowie der städtebaulich vorherrschenden Charakteristik des Umfeldes Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der heute ansässigen gewerblichen Nutzungen zur Versorgung ist im WA ein Laden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 210 qm zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt ein Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Baugebieten. Darüber hinaus werden im WA nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die räumliche Lage am Drusel-Grünzug, die Zielsetzung der vorrangigen Entwicklung der Wohnnutzung sowie die benachbarten Wohngebiete stehen diesen Nutzungen entgegen. Zum Schutz der Wohnnutzung und aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze begrenzt bzw. die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die Tiefgarage beschränkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über Maximalhöhen der baulichen Anlagen (bezogen auf die Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhe) festgesetzt, wodurch eine architektonische und städtebauliche Einfügung sichergestellt wird.

In allen Baugebieten wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt in Baufeld 1 274 m über Normalhöhennull (ü. NHN), in Baufeld 2 273 m ü. NHN, in Baufeld 4 270 m ü. NHN. In Baufeld 3 beträgt die maximale Traufhöhe 274 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 278,20 m ü. NHN. Darüber hinaus wird zwischen WA und WR 1 ein Bereich für Unterbauungen mit einer maximalen Höhe von 263,50 m ü. NHN festgesetzt.

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für untergeordnete Technikaufbauten um bis zu maximal 0,80 m mit Einhaltung eines Mindestabstands von 2,50 m zum Dachrand zulässig.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Zur Wahrung der städtebaulich vorherrschenden Villen-Charakteristik werden in den Baugebieten einzelne Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherstellung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten können im WR 1 und WR 2 diese durch Balkone um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30 qm Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00 m entfernt bleiben.



7.3 Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen

Durch die in den Baugebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen (35 %) und die zu pflanzenden Hecken und Bäume soll eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für den Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume Mindestgrößen sowie hochstämmige Bäume festgesetzt. Durch die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung bei Neubauten kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit der Eingriffsminderung bzw. dem Ausgleich.

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß der nachstehenden Artenliste auszuwählen.

Artenliste Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Cr. laevigata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Obstbäume	Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Kirsche, Zwetsche in alten, robusten Sorten, Hochstammqualität

Artenliste Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gem. Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

7.4 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben.



Im WA und WR 1 sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind im Geltungsbereich Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

Feuerungsanlagen

Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen muss, vorgeschrieben. Im Hinblick auf die weiter fortschreitende, nachhaltige Entwicklung der Heizungstechnologie sind jedoch auch Feuerungsanlagen zulässig, die mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. Somit wird gleichzeitig das zukunfts offene Regelungsgebot des § 81 (2) HBO für eine Reduzierung der Umweltbelastungen bzw. des Energieverbrauches berücksichtigt.

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser, Lokalklima

Für das auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 geplante Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ein Anteil von ca. 758 qm überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) sind insgesamt ca. 1.137 qm versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Dadurch können bisherige Vegetationsflächen im Umfang von ca. 136 qm zusätzlich für eine Bebauung/ Versiegelung in Anspruch genommen werden. Demgegenüber kann die für Neubauten festgesetzte Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 100 % die Lebensraumfunktion des Bodens teilweise bzw. die Retentionsfunktion in Bezug auf den Wasserhaushalt weitgehend übernehmen.

Für das Grundstück Kurhausstraße 30 ist in der Gesamtbetrachtung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. eine überbaubare Fläche von ca. 517 qm zulässig. Zusätzlich können durch Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) weitere ca. 258 qm überbaut/ versiegelt werden. In der Gesamtsumme sind dies 775 qm, gegenüber dem heutigen Bestand können ca. 46 qm zusätzlich in Anspruch genommen werden. Da es sich hier um einen denkmalgeschützten Gebäudebestand handelt, sind jedoch absehbar wesentliche bauliche Veränderungen nicht zu erwarten.

Für das Lokalklima werden sich bei Umsetzung des Planvorhabens Kurhausstraße 28 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Situation ergeben. Es ist weiterhin eine Einzelhausbebauung vorgesehen, die den Kaltluftabfluss im Drusel-Grünzug nicht beeinträchtigen wird. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass die neu entstehende Dachbegrünung zusammen mit den festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen die kleinklimatischen Wirkungen des gegenwärtigen Bestandes übernehmen und verbessern wird.



Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen auf dem Grundstück Kurhausstraße ca. 136 qm vegetationsfähige Flächen sowie voraussichtlich vier Laubbäume verloren. Demgegenüber sind die Neupflanzung von mehreren Bäumen, die Begrünung der Dachflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen durch Laubgehölzhecken festgesetzt. Durch das Planvorhaben ergeben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an (bodengebundenen) Vegetationsflächen wird unwesentlich verringert, begrünte Dachflächen kommen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen sind kurzfristig zwar gegeben, können mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Neubauvorhabens aber auch des gesamten Geltungsbereiches in den umgebenden Grünzug und die Einhaltung übergeordneter Planungsziele sichergestellt. Mit der Neubebauung und Neuordnung der Freiflächen auf der Liegenschaft Kurhausstraße 28 unter dem Leitbild 'Villen im Park' wird eine Aufwertung hinsichtlich der Stadtbildqualitäten erreicht.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm, Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik vorgeschrieben. Bezüglich eventueller Altlasten- bzw. Kampfmittel sind im Rahmen der Bauplanung die gesetzlichen Standards und Vorgaben zur Entsorgung einzuhalten.

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sonstige umweltbezogene Wirkungen und Probleme in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen und Ressourcenverbrauch werden als unerheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Mit der geplanten Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße 28 können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 BauGB im Plangebiet und im Umfeld gewährleistet bzw. im Hinblick auf die Umweltvorsorge verbessert werden.



9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung und Neuentwicklung von Wohnbauflächen mit höherer städtebaulicher Ausnutzung (Kurhausstraße 28) im Rahmen der Innenentwicklung
- Sicherung der Belange des Denkmalschutzes
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung übergeordneter Planungsziele (Drusel-Grünzug mit Kaltluftleitbahn)
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Wilhelmshöhe
- Wahrung nachbarschaftlicher Belange gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus Gründen der städtebaulichen Neuordnung notwendig, um die Architekturqualität auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 aufzuwerten und um insgesamt im Planbereich die Wohnnutzung nachhaltig und langfristig zu sichern, aber auch, um die Versorgungsfunktion in zentraler Quartierslage zukunftsfähig zu erhalten.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zur Bebauung mit Einzelhäusern
- zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens durch zusätzliche Überbauung bzw. den Wegfall von Vegetationsflächen/Laubebäumen mit den vorgesehenen gründerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert werden können. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass die planungsrechtlichen Ziele die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte und standortverträglich Nachverdichtung einer bestehenden Wohnbaufläche in gut angebundener Lage und in Nachbarschaft des örtlichen Nahversorgungszentrums schaffen. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Wohnbebauung auf bisher nicht bebaubaren Flächen verzichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in hervorragend erschlossener Stadteillage berücksichtigt. Gleichzeitig werden die Belange der Baukultur und des



Denkmalschutzes ebenso beachtet wie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Wahrung nachbarrechtlicher Belange.

10. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

11. Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag, der sich ausschließlich auf das Grundstück Kurhausstraße 28 bezieht, regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die Erschließungskosten (sofern notwendig) in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhabenplan umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen müssen in der der Fertigstellung des Gebäudes nachfolgenden Vegetationsperiode umgesetzt sein.

12. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **3.187 qm**

davon:

Bauflächen WA (ca. 27,8 %) 885 qm

Bauflächen WR 1 (ca. 31,7 %) 1.010 qm

Bauflächen WR 2 (ca. 40,5 %) 1.292 qm

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 28.04.2010

(i.A. gez. Schwarze)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

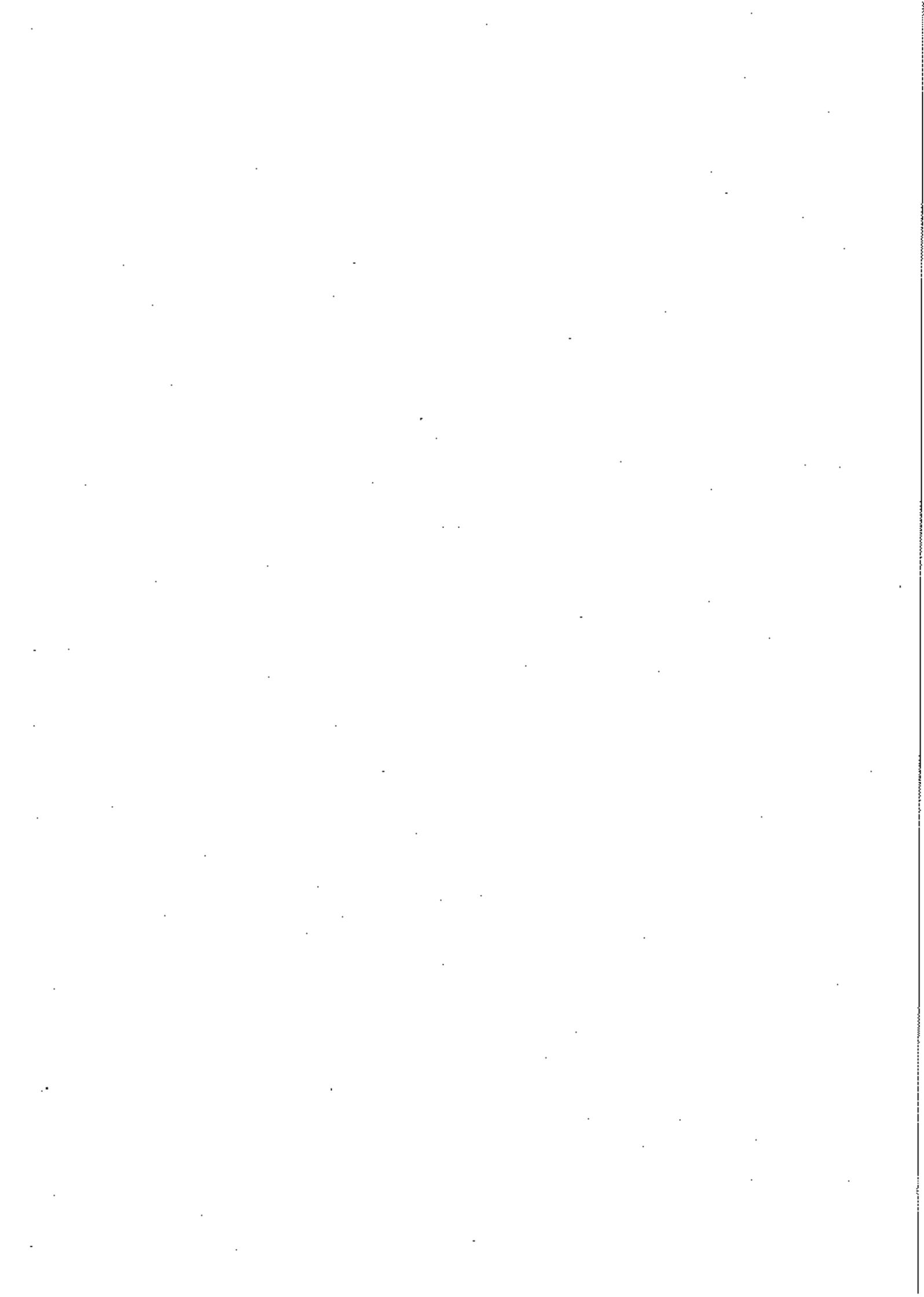
Kassel, 28.04.2010

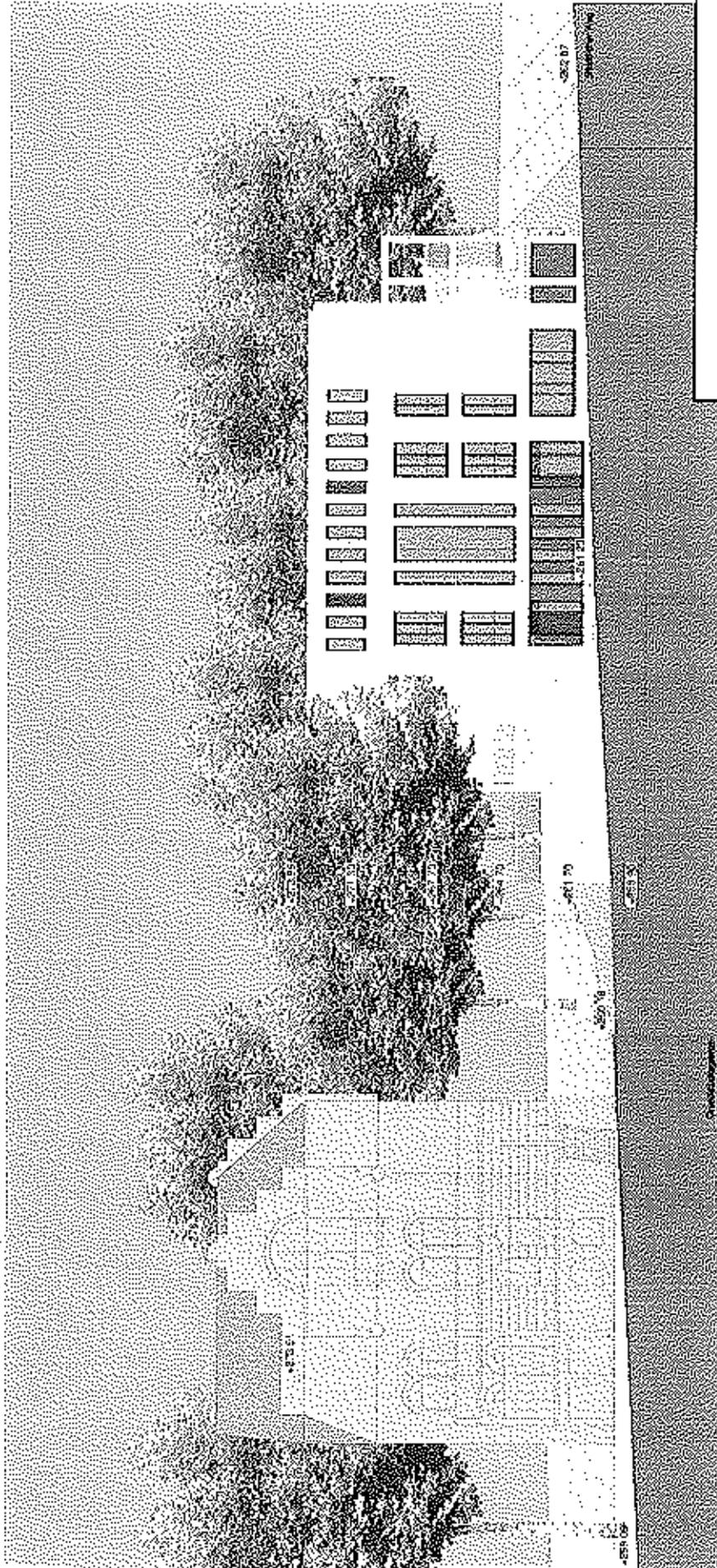
(gez. Spangenberg)



Anhang
Ansichten zum Bauvorhaben Kurhausstraße Nr. 28







Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:

Duru GbR

Kurhausstraße 28

34131 Kassel

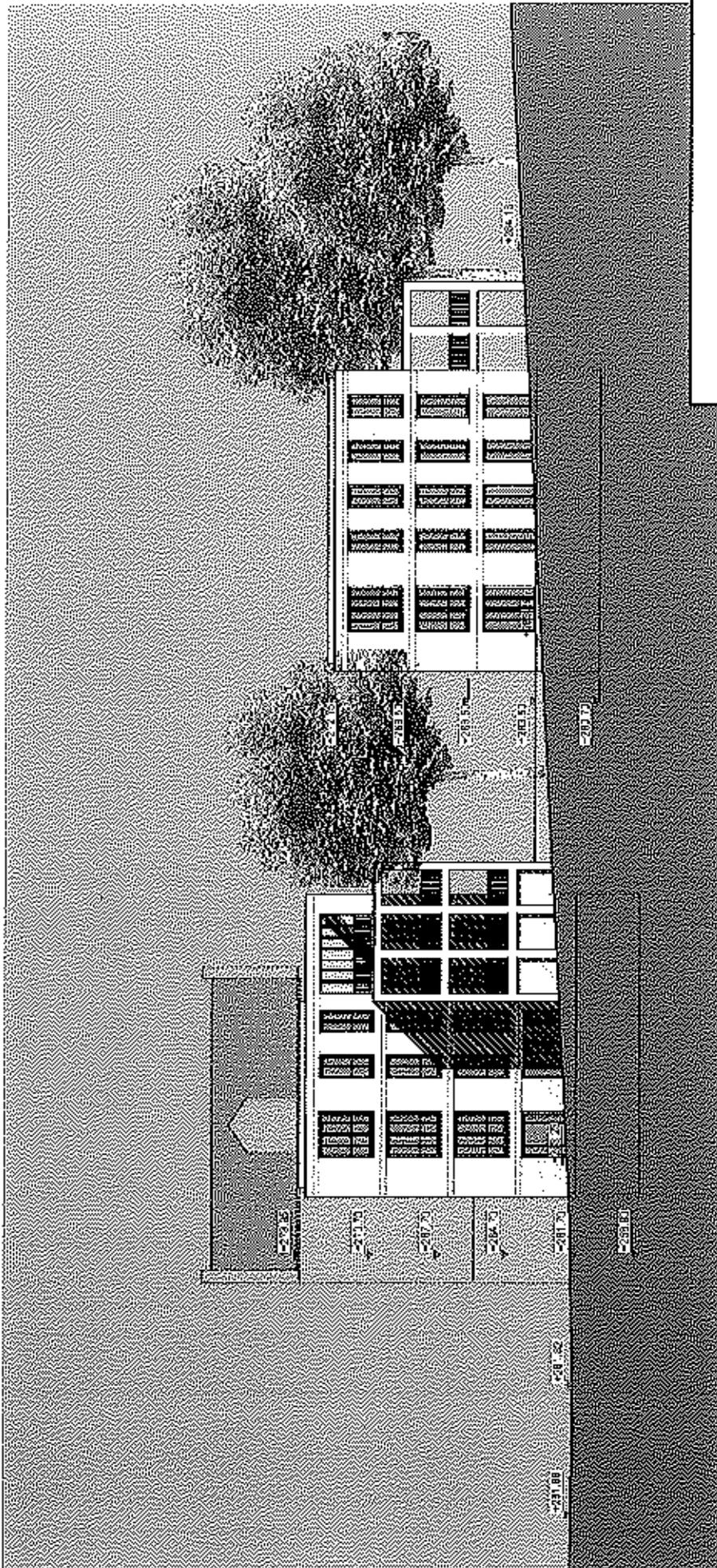
Architektur:

ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Hessenallee 2

34130 Kassel

Systemansicht Kurhausstraße o. M.

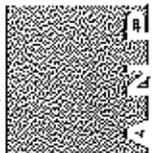


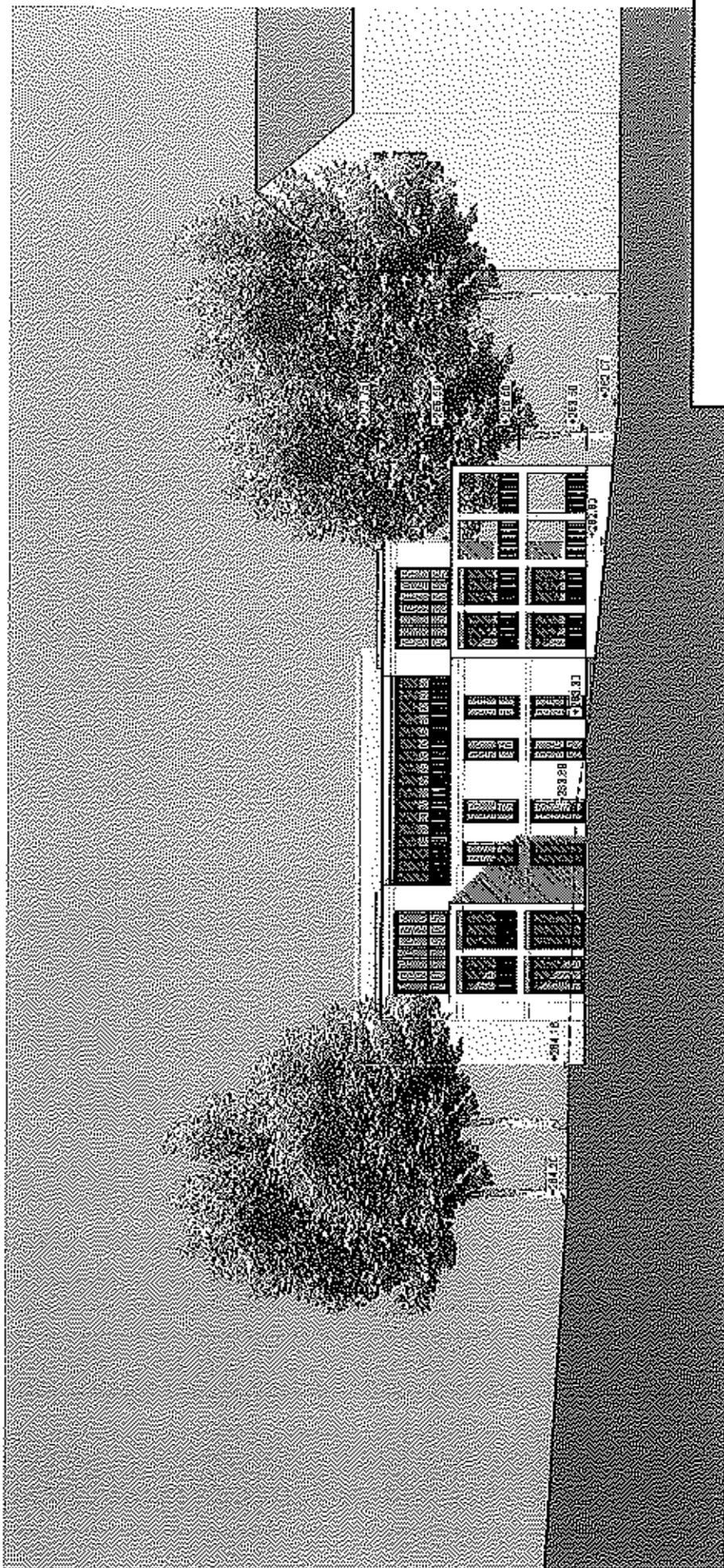
Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:
Duru GbR
Kurhausstraße 28
34131 Kassel

Architektur:
ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Systemansicht Brabanter Straße o. M.





Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:

Duru GbR

Kurhausstraße 28

34131 Kassel

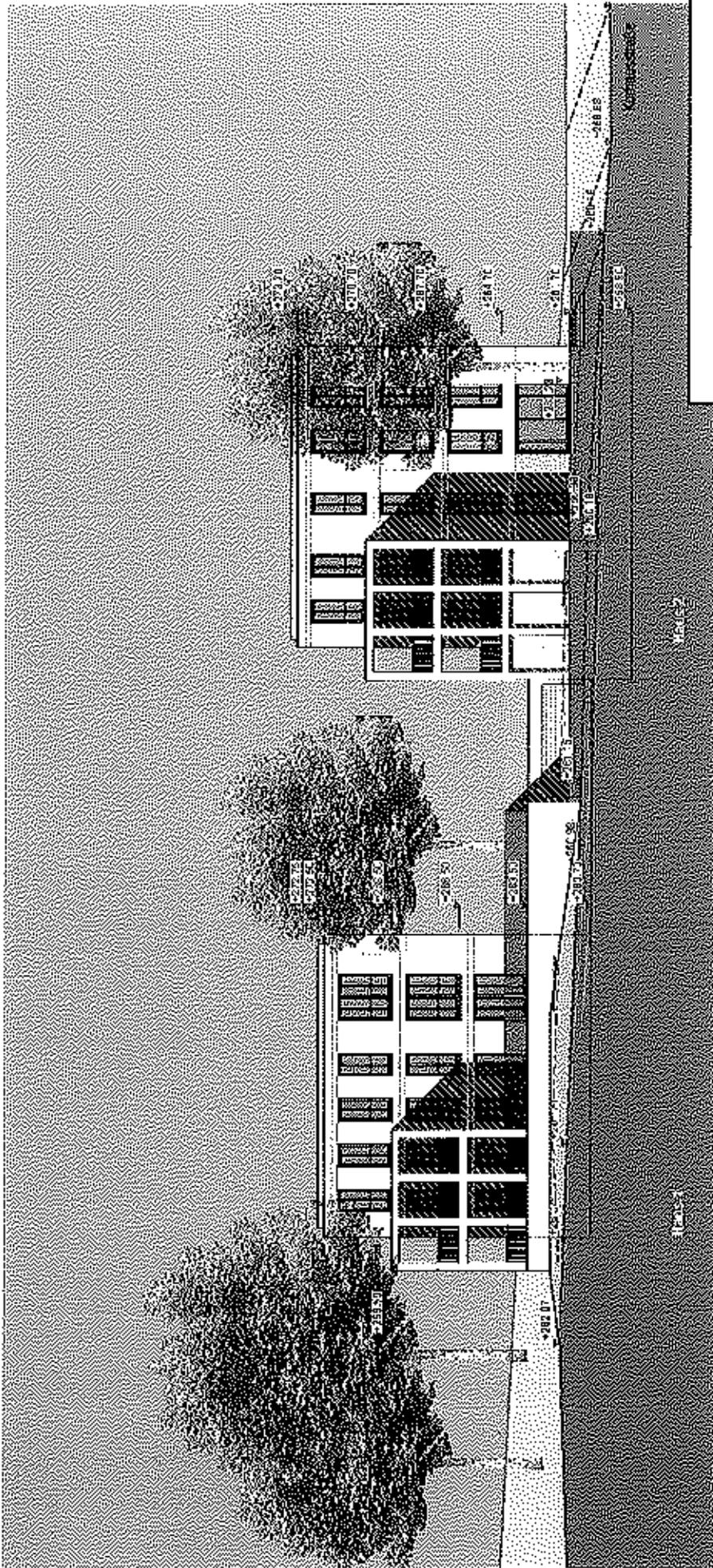
Architektur:

ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Hessenallee 2

34130 Kassel

Systemansicht Südwest o. M.



Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:

Duru GbR

Kurhausstraße 28

34131 Kassel

Architektur:

ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Hessenallee 2

34130 Kassel

Systemansicht Südost o. M.