

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter _____ Seiten 2 bis 14

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange _____ Seiten 15 bis 29

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit _____ Seiten 30 bis 47

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung mit Schreiben vom 28.07.2015 bis einschließlich 11.09.2015)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	102 – Zukunftsburo	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	28.08.2015 37 - Feuerwehr	2.1: aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: 1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brstungshhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdreileiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt). 2. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflachen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 3. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdreileiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. 4. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), mindestens 96 m ³ über 2 Stunden, über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. 5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. 6. Die Objekte sind Straßen- und zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. 7. Die gültige „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaV) ist einzuhalten.	Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Die Hinweise werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

Ikd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	31.07.2015 40 - Schulverwaltungsamt	<p>3.1: Bei der geplanten Bebauung ist mit einer Neuerrichtung von fünf zusätzlichen Wohngebäuden und insgesamt 46 neuen Wohnungen unterschiedlicher Größe zu rechnen. Die Art der Bebauung lässt vermuten, dass die Zielgruppe auch Familien mit Kindern sein können, aber nicht zum überwiegenden Teil. Ein Zuzug von Familien wäre aufgrund des Zuschnitts der Wohneinheiten möglich. Da nicht jede Familie ein Kind im Grundschulalter haben wird, soll als Prognose angenommen werden, dass durch die neue Bebauung circa 10 bis 15 Grundschulkindern in dieses Wohngebiet zuziehen werden. Ausgehend von den bisher festgelegten Grundschulbezirken kann das Baugebiet nur in den Grundschulbezirk der Grundschule Am Heideweg gegeben werden, da diese fußläufig zu erreichen ist. Der Schulweg würde circa 800 Meter betragen. Die Grundschule Am Heideweg ist eine drei- bis vierzügig geführte Schule. Laut der Einschulungsprognose für die Schule sind in den kommenden fünf Jahren durchgehend dreizügige Einschulungszahlen zu erwarten. Dies würde sich möglicherweise durch die geplante Bebauung ändern. Die Schule Am Heideweg hat eine Einschulungsquote von circa 0,64 %. Diese ungewöhnlich hohe Anzahl von Kindern, die nicht in ihrer vorgesehenen Grundschule eingeschult werden, erklärt sich durch die in der Nähe angesiedelten Privatschulen (Waldorfschule, Montessorischule, Freie Schule Kassel, Internationale Grundschule) und auch der Reformschule. Die voraussichtlich zuziehenden Kinder könnten in der Grundschule Am Heideweg untergebracht werden. Es ist davon auszugehen, dass einige Eltern auch private Schulen in der Umgebung wählen würden. Problematisch wird es im Bereich der Grundschulkindbetreuung. Die Schule Am Heideweg versucht bereits seit Jahren in das Programm ganztätig arbeitender Schulen (jetzt Pakt für den Nachmittag) aufgenommen zu werden. Entsprechende Anträge liegen dem Schulträger vor. Derzeit kann den Anträgen nicht entsprochen werden, da die dafür notwendigen räumlichen Voraussetzungen (Mensa und Betreuungsräume) fehlen. Zurzeit findet die Grundschulkindbetreuung in der Kita Herkules Kids und in dem in der Schule angesiedelten Hort Calluna statt.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	10.09.2015 51 K - Jugendamt	<p>Beide Einrichtungen sind überfüllt und haben keine Kapazitäten um weitere Kinder aufzunehmen. Der Hort nutzt seit dem Schuljahr 2014/15 insgesamt 4 Räume der Schule. Eine weitere Nutzung von Räumen der Schule ist aus Kapazitätsgründen nicht mehr möglich.</p> <p>Ein warmes Mittagessen, welches Voraussetzung für ganztägig arbeitende Schulen ist, kann derzeit nur im Provisorium angeboten werden.</p> <p>Aus schulischer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Burgfeldareal“. Es ist jedoch mit Engpässen in der Grundschulkindbetreuung für diesen Grundschulbezirk zu rechnen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	05.08.2015 (per e-mail) 62 - Vermessung und Geoinformation	<p>4.1: Bei dem geplanten Bauvorhaben „Burgfeldareal“ sehen wir die Belange von Kindern, Jugendlichen und Familien in Bezug auf zwei Aspekte berührt:</p> <p>4.2: Spielplatz Wir begrüßen es, dass auf der privaten Freifläche ein Spielplatz vorgesehen ist und empfehlen dem Bauherrn, die zuziehenden Familien bei der konkreten Gestaltung zu beteiligen.</p> <p>4.3: Betreuungsplätze wegen Zuzug von Kindern Bei den geplanten 46 Wohnungen rechnen wir mit dem Zuzug von jeweils etwa 10 Kindern in den Altersgruppen 0 bis 3, 3 - 6 und 6 - 9 Jahren. Dies werden wir in der Kitaplanung entsprechend berücksichtigen, sehen aber bezogen auf Krippen - und Kindergartenplätze keine größeren Schwierigkeiten. Möglicherweise kann es zu Engpässen in der Grundschulkindbetreuung kommen, wenn die Schule am Heideweg zusätzliche Klassenräume benötigt und dadurch Räume für die zur Zeit bestehende Grundschulkindbetreuung in der Schule fehlen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Der Hinweis wird beachtet. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurnummerierung wird im Plan entsprechend korrigiert.</p>
6.	631 - Stadtplanung	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
7.	632 - Bauaufsicht	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
8.	31.08.2015	633 - Denkmalschutz	<p>Die Stellungnahme erfolgt analog zu der bereits getätigten Stellungnahme vom 20.04.2015 zum V+E-Plan – BP III/4 "Burgfeldareal".</p> <p>8.1: Bauliche Entwicklungen sollen die prägenden Strukturelemente nicht stören, sondern respektieren und entsprechend qualitativ voll ergänzen. (Auszug aus der aktuellen ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG für die Villenkolonie Mulang vom 13.10.2014)</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beachtung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind Bestandteil und Ziel der Vorhabensplanung. Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung).</p> <p>Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 7.7 benannt und begründet.</p> <p>Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p> <p>Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird als Anlage der Begründung beigefügt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>8.2: Neubauten müssen sich in ihrer Kubatur, Höhe und Geschossigkeit, Masse, bauliche Struktur, Farbigkeit, Dachlandschaft und Freiraumgestaltung den vorhandenen baulichen Gegebenheiten anpassen. Dringend erforderlich ist die Ausbildung einer geneigten Dachform die sich in Form, Neigung, Firstrichtung und Deckung in die umgebende Bebauung einfügt. Flachdächer würden den Charakter der Villenkolonie langfristig negativ beeinträchtigen und verfälschen (wie man an den vorhandenen Neubauten erkennen kann).</p>	<p>Zu 8.2: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosszahlen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flachdach - durch die Neuplanung von 5 vergleichsweise kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdächern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Planung würde der vorhandene großflächige Gebäudekomplex bestehen bleiben und weiterhin die städtebauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückgesetzten Staffelfeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und berücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu kön-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>nen, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachflächen der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehene Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städtebaulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Gestaltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p>
		<p>8.3: Für die Gestaltung der Fassaden an Neubauten sind einheitliche, der vorhandenen Struktur entsprechende angepasste Konzepte zu erarbeiten, die sich in Materialität, Farbgebung und Proportionen von Fenster- und Türformaten in den Bestand einfügen.</p>	<p>Zu 8.3: Der Anregung wurde gefolgt. Diese Gestaltungsziele sind integraler Bestandteil der Planung und werden verbindlich im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Die Wahl der Fassadenmaterialien, das Farbrepertoire und die proportionale Ausbildung der Fenster- und Türformate sind aus der Analyse der historischen Bausubstanz hergeleitet und unterstützen das Siedlungsbild sowie die Einfügung der Neubauten in das Quartier. Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quartierstypischer Materialität (Ziegel) und Farbgebung (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Proportionierung der Neubauten in Putz- und Ziegelflächen.</p>
		<p>8.4: Die vorhandenen Parzellenstrukturen sind beizubehalten. Die Positionen der Baukörper auf der Parzelle sind vom histori-</p>	<p>Zu 8.4: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Bezogen auf die überkommene Par-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>schen Bestand zu übernehmen. Prägende Elemente der Villenkolonie sind bei der Neugestaltung von Gartenanlagen zu berücksichtigen und einzubinden, z. B. Zäune und Einfriedungsmauern.</p>	<p>zellenstruktur entsprechen die Häuser A, B, D und E historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. 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 Schema 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. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Zu 8.5: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbunden. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukörpern</p>
			<p>8.5: Stellplätze sind ggf. so auf dem Grundstück einzubringen, dass das Gesamtkonzept „Vorgarten“ nicht beeinträchtigt wird, zudem sind Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen und die Einfahrten auf das benötigte Minimum zu reduzieren.</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>pern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtstrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrstechnisch problematisch 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 der Gestaltungssatzung), würde konterkariert. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung davon auszugehen, dass die teilweise Abweichung von § 10 Abs. 6 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auf Ebene der Baugenehmigungen gem. § 63 Abs. 1 HBO zuzulassen wäre und die Planung auch unter diesem Gesichtspunkt städtebaulich erforderlich ist. Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden durch die unterirdischen und begrünten Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrünten Tiefgaragen zwischen den Gebäuden im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang betroffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tiefgaragen in den zwischen den Gebäuden liegenden Bereichen, im Interesse einer besseren verkehrstechnischen Lösung, zum Schutz der Vorgartenbereiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p>
9.	<p>11.09.2015 634 - Landschaftsplanung</p>	<p>9.1: Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen folgende Bedenken:</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 9.1: Die Bedenken werden ausgeräumt. Am 13.10.2015 fand zwischen dem Planungsamt, der Landschaftsplanung und dem stellvertr. Leiter des Umwelt- und Gartenamt ein Abstimmungsge-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>9.2: Die oftmals großzügig angelegten, parkartigen Gärten in der Villenkolonie Mulang sind geprägt von großem Baumbestand, teilweise mit seltenen Baumarten. Eine angemessene Ausstattung der Freiflächen mit Bäumen ist bei dieser geplanten baulichen Dichte - entgegen der Plandarstellung - nicht möglich. Bei Baumpflanzungen sind Mindestabstände zu Gebäuden, die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in den Wohnungen sowie gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen, so dass im Ergebnis die dargestellten und erforderlichen Baumpflanzungen zu einem großen Teil nicht - oder zumindest nicht in der dargestellten Größe - realisierbar sind.</p> <p>9.3: Der Erhalt des vorhandenen Zuckerahorn und des Trompetenbaumes an der Wigandstraße ist bei der vorliegenden Gebäudestellung und Tiefgaragenplanung definitiv nicht möglich. Wir weisen darauf hin, dass der Erhalt der Bäume im Fachbeitrag Artenschutz Grundlage für die Feststellung ist, dass die projektbedingten Veränderungen nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulationen führen und damit die Verbotstatbestände gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.</p>	<p>spräch statt, in dem die angesprochenen Themen behandelt und wie folgt abgestimmt wurden.</p> <p>Zu 9.2: Weder im Vorhaben- und Erschließungsplan, noch in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die anzupflanzenden Laubbäume zeichnerisch verortet. Die gemäß Festsetzung 1.4.3 anzupflanzenden 14 Laubbäume werden überwiegend im Umfeld des geplanten Spielplatzes sowie innerhalb der Vorgartenbereiche seitlich der Neubauten entlang der Wigandstraße sowie des Küperweges angepflanzt. Hierbei werden die Grundstücksflächen, welche durch die Flächen der Tiefgaragen unterbaut sind, nicht beansprucht. Die nach Hessischem Nachbarrecht einzuhaltenen Grenzabstände werden gewahrt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 9.3: Der Erhalt der beiden Laubbäume ist ein freiraumplanerisches Ziel des Investors und ein stadtgestalterisches Erhaltungsziel der Stadtplanung zur Grüneinbindung der Neubauten, zur Wahrung der Gebietscharakteristik und zur Minimierung der artenschutzrechtlich bedingten Eingriffe. Gemäß der Festsetzung 1.4.2 sind die zu erhaltenen Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Zum Schutz der beiden Laubbäume werden nach fachlicher Überprüfung Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Rückschnitt der Kronen durchgeführt sowie Wurzelvorhänge errichtet. Diese Maßnahmen werden durch ein</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Folgende Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p>9.4: Gemäß § 10 Abs. 6 der Gestaltungssatzung Mulang sind Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen. Wenn hiervon abgewichen werden soll, sind Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 80 cm zu versehen, um zumindest die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen in diesen Bereichen zu ermöglichen.</p>	<p>fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen, welches vom Investor beauftragt wird, durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandsbäume bei Beachtung der notwendigen Maßnahmen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p> <p>Für die Durchführung der vorgenannten Schutzmaßnahmen wurde vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt (Antrag vom 03.11.2015).</p> <p>Im Falle einer Abgängigkeit ist die artenschutzrechtliche Funktion auch bei einem Wegfall von einem der drei zu erhaltenden Großbäume sowohl aus Sicht der Fledermausfauna als auch aus Sicht der Vogelfauna insofern weiter gegeben, dass die lokalen Populationen der jeweils vorkommenden Arten nicht erheblich betroffen sind. Gemäß Festsetzung 1.4.2 sind überdies abgängige Bäume durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.</p> <p>Zu 9.4: Die Tiefgaragen sind unter den Gebäudegruppen Wigandstraße und Küperweg angeordnet. Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbun- den. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukör- pern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrs- technisch problematisch 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</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>ermöglichen. Das planerische Ziel, hier eine parkähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu verwirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5 der Gestaltungssatzung), würde konkretisiert. Gemäß Festsetzung 2.2.1 ist eine Mindestüberdeckung der Oberflächen der Tiefgaragen von 30 cm festgesetzt, auf denen keine Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen ist. Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden durch die unterirdischen und begrünten Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrünten Tiefgaragen zwischen den Gebäuden im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang betroffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tiefgaragen in den zwischen den Gebäuden liegenden Bereichen, im Interesse einer besseren verkehrstechnischen Lösung, zum Schutz der Vorgartenbereiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p> <p>Zu 9.5: Entsprechende Schutzmaßnahmen während und vor der Bauzeit sind vorgesehen und werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 9.6: Für den Erhalt der Bäume und die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen wird ein Fachplaner hinzugezogen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 9.7: Die benannten CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.</p>
9.5:	Die vorhandenen Baumbestände – insbesondere der Ahorn und der Trompetenbaum an der Wigandstraße, aber auch die Baumbestände auf den angrenzenden Nachbargrundstücken - sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.		
9.6:	Zur Vermeidung von Fehlplanungen (Vgl. B-Plan Areal ehemaliges Stadtbad Mitte) ist ein Fachplaner für den Erhalt der Bäume und die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen zu beauftragen.		
9.7:	Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu sichern.		

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	9.8:	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren.	Zu 9.8: Gemäß Festsetzung 2.4.2 sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Diese Festsetzung ist den Vorgaben der Gestaltungssatzung (§ 10 Abs. 3) entnommen.
	9.9:	Auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) zu bewerten und in der Abwägung einzustellen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.	Zu 9.9: Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Unter Kapitel 8.2 der Begründung sind die Auswirkungen der Umweltbelange dargestellt. Eine weitergehende Untersuchung im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalls findet nur für Vorhaben im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Anwendung, die jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.
	9.10:	Wegen der besonders sensiblen Lage im Nahbereich des Weltkulturerbes und der besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild empfehlen wir, im Zuge der weiteren Bearbeitung die Anfertigung eines Geländemodells zu erbitten.	Zu 9.10: Ein Geländemodell im Maßstab 1:500 nach Vermessungsdaten wurde erstellt. Die Gebäude sind dem Planungsstand entsprechend auf dem Gelände im Modell dargestellt.
10.	66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
11.	04.08.2015 70 - Die Stadtreiniger Kassel	11.1: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 11.1: Wird zur Kenntnis genommen.
12.	25.08.2015 71 - KASSELWASSER	12.1: Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens KASSELWASSER grundsätzlich keine Einwände. Wir bitten jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 9.3 zu ergänzen, dass das Areal über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen entwässert werden kann. 12.2: Da keine öffentlichen Flächen im Gebiet zu entwässern sind, ist der Neubau von öffentlichen Abwasseranlagen nicht erforderlich.	Beschlussempfehlung: Zu 12.1: Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis, dass das Plangebiet über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen entwässert werden kann wird in der Begründung unter Kap. 9.3 ergänzend aufgenommen. Zu 12.2: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die Abwasserbeseitigungssatzung

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>lich. Die Entwässerung ist demzufolge durch den Bau von Privatkanälen sicherzustellen. Hierfür ist gemäß der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel bei KASSELWASSER, Sachgebiet Grundstücksentwässerung und Gewässer, ein Entwässerungsantrag zu stellen. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass bei einer gemeinsamen Nutzung von Privatkanälen entsprechende Rechte im Grundbuch oder mittels Baulast zu sichern sind.</p> <p>12.3: Die vorgesehene Dachbegrünung verzögert den anfallenden Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet und wird seitens KASSELWASSER ausdrücklich begrüßt.</p> <p>12.4: Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächenbilanz einschl. der Dachbegrünung, kann in diesem Fall auf weitere Regenrückhaltemaßnahmen im Gebiet verzichtet werden.</p> <p>12.5: Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wassertersorgung, bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>besteht bereits unter C. Hinweise (1) des Bebauungsplanes. Weiterführende grundbuchliche Regelungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffen.</p> <p>Zu 12.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12.4: Der Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 12.5: Der Bitte wurde bereits entsprochen. Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH wurde am Verfahren beteiligt.</p>
13.	VF - Frauenbüro	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 28.07.2015 bis einschließlich 11.09.2015)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
14.	BUND Kreisgeschäftsstelle Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
15.	BUND Hessen e.V. Ostbahnhofstr. 13, 60314 F.a.M	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	17.09.2015 E.ON Kraftwerke GmbH Kleingeliser Straße 2 34582 Borken	17.1: Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände. Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben. Die überlassenen Unterlagen geben wir Ihnen zu unserer Entlastung zurück.	Beschlussempfehlung: Zu 17.1: Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Braunkohlebergwerksfeld befindet, wird als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weitergehenden Informationen werden unter den Hinweisen des Bebauungsplanes bzw. in die Begründung aufgenommen.
18.	25.08.2015 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	18.1: Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände.	Beschlussempfehlung: Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen.
19.	11.09.2015 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel	19.1: Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Beschlussempfehlung: Zu 19.1: Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Kurhessentherme Kassel Wilhelmshöher Allee 361 34131 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
21.	Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V. Friedenstr.26, 35578 Wetzlar	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
22.	10.08.2015	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn	<p>22.1: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes zugestimmt. Das Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde nimmt zu dem Entwurf folgendermaßen Stellung:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang". Diese wird in der Denkmaltopographie Kassel III beschrieben und bewertet. Insbesondere die Bebauung in der Burgfeldstrasse, die an das zu beplanende Gebiet angrenzt wird besonders gewürdigt. (S.396-401)</p> <p>Um die Besonderheit der Villenkolonie zu bewahren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in Ihrer Sitzung vom 13.10.2014 eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang beschlossen.</p> <p>Hier heißt es in § 5 (1): Neubauten müssen sich in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe ... in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebietes nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird."</p> <p>In §7 (1) Dächer heißt es:" Dächer sind nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen."</p> <p>Nach Ansicht des Unterzeichners nehmen die Planungen mit ihren Dächern auf die benannten Paragraphen der Satzung keine erkennbare Rücksicht. Das dies beabsichtigt ist, lässt sich aus der Begründung herleiten, in der es dazu heißt "Die Neubauten sollen, entgegen der umgebenden Dachlandschaft, mit einem extensiv begrüntem Flachdach ausgebildet werden." (Seite 8)</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht sollte es Ziel sein, die Planung hinsichtlich der Dachlandschaft und die Einbettung in das bauliche Umfeld zu überprüfen, bzw. zu modifizieren.</p>	<p>Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen:</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 22.1: Die Anregungen werden zurückgewiesen. Begründung: Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 7.7 benannt und begründet.</p> <p>Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p> <p>Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quartierstypischer Materialität (Ziegel) und Farbigkeit (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Pro-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>portionierung der Neubauten in Putz- und Ziegelflächen. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird zur Verdeutlichung als Anlage der Begründung beigefügt.</p> <p>Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosshöhen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flachdach - durch die Neuplanung von 5 verschiedenen kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdächern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Planung würde der vorhandene großflächige Gebäudekomplex bestehen bleiben und weiterhin die städtebauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückgesetzten Stafelgeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und be-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>rücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. 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 Dachflächen der umgebenden Neubauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehenen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städtebaulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Gestaltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p> <p>Bezogen auf die überkommene Parzellenstruktur entsprechen die Häuser A, B, D und E historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. 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 Schema 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. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
23.	20.08.2015 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel	23.1: Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt; aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung keine Bedenken. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.	andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft. Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.
24.	18.08.2015 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	24.1: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.	Beschlussempfehlung: Zu 23.1: Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussempfehlung: Zu 24.1: Wird zur Kenntnis genommen.
25.	17.08.2015 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	25.1: Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, innerhalb der quantitativen Schutzzone B1- Innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.	Beschlussempfehlung: Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Information wurde bereits im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>25.2: Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v.g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.</p> <p>25.3: Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.</p> <p>25.4: Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.</p> <p>25.5: Der geplante Rückbau der vorhandenen Krankenhausbebauung ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung meines Dezernates 32.1 „Abfallwirtschaft“ durchzuführen.</p> <p>25.6: Altlasten, Bodenschutz Aus Sicht des Dezernates 31.1, Fachbereich „Altlasten / Bodenschutz“ bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Zu 25.2: Der Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 25.3: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 25.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 25.5: Wird zur Kenntnis genommen. Die Abbruchgenehmigung wurde von der Bauaufsicht der Stadt Kassel am 16.10.2015, mit Ergänzung vom 27.10.2015 erteilt.</p> <p>Zu 25.6: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26.	04.08.2015 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld	<p>26.1: Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III / 4 „Burgfeldareal“ nicht entgegen.</p> <p>26.2: Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach Prüfung hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld auf Braunkohle der Vereinigte Glückauf, Pächter: E.ON, Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, sowie von einem Bergwerksfeld auf Sole der Thermalsole-Quelle Wilhelmshöhe, Kurhessentherme Kassel, Wilhelmshöher Allee 361, 34131 Kassel, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die jeweiligen Bergwerkseigentümer zu der Planung zu hören.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 26.2: Der Anregung wurde gefolgt. Die Bergwerkseigentümer wurden mit Schreiben vom 04.09.2015 gesondert um eine Stellungnahme gebeten. Die EON Kraftwerke Borken teilte am 17.09.15 mit, dass gegen das geplante Vorhaben aus deren Sicht keine Einwände bestehen.</p>
27.	13.08.2015 (per e-mail) Städtische Werke Netz + Service GmbH Königstor 3-13, 34117 Kassel	<p>27.1: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bothe, Tel.: (0561) 5745-1764.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
28.	27.08.2015/ !!Eingang der Stellungnahme am 23.09.15!! Umwelt- und Gartenamt UNB / UWB	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-) 28.1: Aus unserer Sicht bestehen weder Einwände noch Anregungen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (-6725-) 28.2: Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen grundsätzliche Bedenken.</p> <p>28.3: Das Plangebiet liegt im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang. 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 durchgrünt Villenviertels am Bergpark Wilhelmshöhe prägen. Der baukulturelle Charakter des Villengebiets mit seiner offenen, stark durchgrüntem Bauungsstruktur soll trotz weiterer Entwicklungen erhalten bleiben. Mit der Satzung wird das Ziel der Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Charakters des Villengebietes verfolgt".</p> <p>Der durchgrünte Charakter der Villenkolonie ist von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturschutz. Gemäß § 5 der Satzung müssen sich „Neubauten ... in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe und der Gestaltung der Gebäudefronten einschließlich der Farbgebung in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird. ..."</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 28.2: Die Bedenken werden ausgeräumt. Am 13.10.2015 fand zwischen dem Planungsamt, der Landschaftsplanung und dem stellvert. Leiter des Umwelt- und Gartenamt ein Abstimmungsgespräch statt, in dem die angesprochenen Themen behandelt und wie folgt abgestimmt wurden.</p> <p>Zu 28.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Baumbestand 28.4: Aus dem Auszug der oben zitierten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird deutlich, dass die oftmals großzügig angelegten, parkartigen Gärten von großem Baumbestand mit ausladenden Kronen geprägt waren. Eine angemessene Ausstattung der Freiflächen mit Bäumen ist nach dem vorliegenden Entwurf zwar geplant, aber faktisch nicht möglich.</p>	<p>Zu 28.4: Die Bedenken werden entkräftet. In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird die durchgrünte Bauungsstruktur erwähnt, ohne Bezug auf die Art oder Größe von Bäumen zu nehmen. Eine angemessene Ausstattung der Freiflächen mit Bäumen ist sehr wohl möglich, da</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Dies begründet sich zum einen darin, dass das Plangebiet zu einem erheblichen Teil mit Tiefgaragen unterbaut werden soll, ein Substrataufbau aber lediglich mit 30 cm Aufbaustärke im B-Plan vorgegeben wird. Selbst bei einem Substrataufbau von statisch maximal möglicher Stärke ist in diesen Bereichen die Pflanzung großkroniger Bäume ausgeschlossen.</p> <p>Auf den übrigen Freiflächen sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken und die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen, so dass im Ergebnis die dargestellten Baumpflanzungen zu einem sehr großen Teil nicht realisierbar sind.</p> <p>Dies ist besonders problematisch im Hinblick auf die im Artenschutzgutachten durchgeführte Konfliktanalyse, die von der Annahme ausgeht, dass die Neupflanzung von 14 Laubbaumhochstämmen möglich ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Gutachten vor diesem Hintergrund überarbeitet werden müsste, sofern keine Änderungen im B-Plan in Bezug auf die Realisierbarkeit der Neupflanzungen getroffen werden.</p> <p>28.5: Der Erhalt des vorhandenen Zuckerahorns und des Trompetenbaumes an der Wigandstraße ist bei der vorliegenden Gebäudestellung und Tiefgaragenplanung definitiv nicht möglich. Zur Vermeidung von Fehleinschätzungen zum Erhalt der Bäume und der Gestaltung der Außenanlagen (vgl. B-Plan Areal ehemaliges Stadtbad Mitte) ist die vorliegende Planung daher durch einen Fachplaner zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass der Erhalt der Bäume im Fachbeitrag Artenschutz als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme festgelegt wurde, weshalb der langfristigen Sicherung dieser Bäume eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Ist dies nicht möglich, müssen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Fachbeitrag Artenschutz neu konzipiert werden.</p>	<p>für die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden 14 Laubbäume eine Freifläche von insgesamt ca. 1.750 m² (ohne begrünte Tiefgaragen) zur Verfügung steht. Es ist nicht vorgesehen, auf den begrünten Tiefgaragen Bäume anzupflanzen, da dies kein geeigneter Standort für Bäume ist. Demgemäß wurde im Bebauungsplan eine Substrataufbaustärke von 30 cm vorgegeben.</p> <p>Auch mit Beachtung der Lichtverhältnisse in den Wohngebäuden sowie der maßgeblichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken ist die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzung problemlos möglich. Eine Überarbeitung des Artenschutzgutachtens ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 28.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Der Erhalt des vorhandenen Zuckerahorns und des Trompetenbaumes an der Wigandstraße ist bei Anwendung der maßgeblichen Schutzmaßnahmen während und vor der Bauzeit (wie z.B. Wurzelvorhang) gewährleistet.</p> <p>Zum Schutz der beiden Laubbäume werden nach fachlicher Überprüfung Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Rückschnitt der Kronen durchgeführt sowie Wurzelvorhänge errichtet. Diese Maßnahmen werden durch ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen, welches vom Investor beauftragt wird, durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandsbäume bei Beachtung der notwendigen Maßnahmen nicht nachhaltig geschädigt werden. Für die Durchführung der vor genannten Schutzmaßnahmen wurde vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde eine</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>Landschaftsbild</p> <p>28.6: In Bezug auf das Landschaftsbild sind die Gebäude als überdimensioniert anzusehen. Gemäß § 5 Abs. 4 der Gestaltungssatzung soll moderne Architektur nicht in Konkurrenz zu bestehenden Gebäuden treten. In Bezug auf das Straßenbild der Wigandstraße und besonders in Bezug auf das historische Gebäude Wigandstraße 4 ist diese Anforderung definitiv nicht erfüllt. Auch in der Burgfeldstraße sind die baulichen Proportionen nicht stimmig.</p> <p>Auf dem Luftbild aus dem Jahr 1945 ist die Parzellierung der Grundstücke deutlich zu erkennen. Die Gebäude waren straßenbegleitend angeordnet, die hinteren Grundstücksbereiche waren durchgrünt. Dies ist durch die Stellung des mittleren Gebäudes am Küperweg nicht möglich. Gemäß § 5 Abs. 2 der Gestaltungssatzung ist „die überkommene Parzellenstruktur ... zu erhalten. Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung eines Ensembles und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des gewachsenen Gebietes kann im Einzelfall die Beibehaltung der bisher prägenden Freiflächen gefordert werden. Hierzu zählt auch das vorhandene Maß der seitlichen und rückwärtigen Abstände zu Grundstücksgrenzen“.</p>	<p>Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt (Antrag vom 03.11.2015). Im Falle einer Abgängigkeit ist die artenschutzrechtliche Funktion auch bei einem Wegfall von einem der drei zu erhaltenden Großbäume sowohl aus Sicht der Fledermausfauna als auch aus Sicht der Vogelfauna insofern weiter gegeben, dass die lokalen Populationen der jeweils vorkommenden Arten nicht erheblich betroffen sind und damit auch keine weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Fachbeitrag Artenschutz neu konzipiert werden müssen. Gemäß Festsetzung 1.4.2 sind überdies abgängige Bäume durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.</p> <p>28.6: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten im Quartier abgeleitet. Das Bestandsgebäude Wigandstraße 4 wurde Ende des 19.Jh. als Sommerhaus für temporäre Nutzung gebaut und ist in seiner Gebäudetypologie und Baumasse nicht als typisch für das Siedlungsbild zu werten. Das mittlere Gebäude am Küperweg bezieht sich auf bereits bestehende Gebäude im Verlaufe des Küperweges und ist Teil der im Quartier typischen straßenbegleitenden Bebauung. Die sich ergebenden Vollgeschosszahlen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind folgende Vorgaben in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <p>28.7: 1. Gemäß § 10 Abs. 6 der Gestaltungssatzung sind Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen. Wenn hiervon abgewichen werden soll, sind Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 80 cm zu versehen, um zumindest die Pflanzung von</p>	<p>Bezogen auf die überkommene Parzellenstruktur entsprechen die Häuser A, B, D und E historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. 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 Schema 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. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft. Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Das Landschaftsbild wurde somit berücksichtigt und die Einbettung in den baulichen Kontext sowohl im Siedlungsbild als auch in der Architektursprache der Gebäude und ihrer Fassaden erzielt.</p> <p>28.7: Die Anregung wird zurückgewiesen. Begründung: Die Vorgabe der Gestaltungssatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen.	<p>werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbun- den. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukör- pern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrs- technisch problematisch 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 par- kähnliche Ausgestaltung der Freiflächen zu ver- wirklichen (i.S.d. § 5 Abs. 5 der Gestaltungssat- zung), würde konterkariert.</p> <p>Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestal- tungssatzung werden durch die unterirdischen und begrüntem Tiefgaragen auch zwischen den Gebäu- den ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestal- tungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbe- reichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrüntem Tief- garagen zwischen den Gebäuden im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang be- troffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tief- garagen in den zwischen den Gebäuden liegenden Bereichen, im Interesse einer besseren verkehrs- technischen Lösung, zum Schutz der Vorgartenbe- reiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p> <p>Gemäß Festsetzung 2.2.1 ist eine Mindestüberdeckung der Oberflächen der Tiefgaragen von 30 cm festgesetzt. Die Anpflan- zung von Laubbäumen ist nur in Bereichen mit natürlichem Bodenaufbau vorgesehen.</p> <p>Zu 28.8: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur Klarstellung der Sachlage wurden die betroffe- nen Baumstandorte durch ein qualifiziertes Ver-</p>
		28.8: 2. Die vorhandenen Baumbestände – insbesondere der Ahorn und der Trompetenbaum an der Wigandstraße- sind durch einen Mindestabstand zur Fassade von 8 m zu sichern. Eine Baufens-	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>terverschiebung ist daher an dieser Stelle erforderlich. Zur Vermeidung nachträglicher Fällungen und zur Erhaltung der festgesetzten Bäume, sollte zudem ein Fachplaner hinzuzuziehen. Dasselbe gilt für die Neupflanzungen und die Baumbestände auf den angrenzenden Nachbargrundstücken.</p>	<p>Zum Schutz der beiden Laubbäume werden Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) notwendig. Während der Vegetationsruhe 2015/16 wird ein den Habitus der Bäume berücksichtigender Rückschnitt der Kronen durchgeführt sowie Wurzelvorhänge errichtet. Diese Maßnahmen werden durch ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen, welches vom Investor beauftragt wird, durchgeführt. Für die Durchführung der vorgenannten Schutzmaßnahmen wurde vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt (Antrag vom 03.11.2015). Für die zukünftige Gestaltung der Außenanlagen wird ein Fachplaner hinzugezogen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen ist und dieser sowie die zu verwendende Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen sind.</p>
	<p>28.9: 3. Da selbst bei einem Substrataufbau von 80 cm Stärke nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden können, wird das Areal</p>		<p>Zu 28.9: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Wie bereits weiter oben erläutert, ist</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>mittel bis langfristig für Höhlenbrüter entfallen. Aus diesem Grund sind zur Kompensation mindestens 10 Haussperlingskästen sogenannte "Spatzenhotels" und 6 Niststeine für Halbhöhlenbrüter in das Wärme-Dämm-Verbundsystem in die Fassade (siehe Bild) zu integrieren, um den Vorgaben des Artenschutzgutachtens zu entsprechen. Die Maßnahme ist über entsprechende rechtliche Festsetzungen im B-Plan zu sichern.</p> <p>28.10: 4. Die historische Parzellierung in vier Grundstücke ist beizubehalten. Die Anzahl der Gebäude und die Grundflächen der Gebäude und der Tiefgaragen sind zu reduzieren. Die Gebäude sind in der Höhe zu reduzieren (max. II geschossig mit Dachgeschoss in der Wigandstraße, max. III geschossig mit Dachgeschoss in der Burgfeldstraße). Eine Überschreitung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,2 ist auszuschließen.</p>	<p>die Anpflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Laubbäume realisierbar und die Bestandsbäume können gesichert werden, so dass eine Ausweitung der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen (Ausbringen von 26 Nistkästen) nicht erforderlich ist. Die Umsetzung der im Gutachten geforderten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.</p> <p>Zu 28.10: Wird zurückgewiesen. Begründung: Die Häuser A, B, D und E entsprechen historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische "Blockstruktur". Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Die festgesetzten maximalen Grundflächen für die Gebäude ergeben eine Grundflächenzahl von 0,35. Gemäß der Vorhabenplanung würde sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl von maximal 1,13 ergeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen entsprechen dem gebietstypologischen Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommt, dass lt. BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3 im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zur Ermittlung der Grundflächen u.a. für Tiefgaragen vorgenommen werden können. Hiervon wurde bei</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>der Festsetzung der Grundflächen für die Tiefgarage Gebrauch gemacht. Die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen würde zu einer wesentlichen Einschränkung der Grundstücksnutzung führen, und ebenfalls die Planungsabsicht einer adäquaten Durchgrünung des Plangebietes erschweren. Des Weiteren haben Tiefgaragen, bei der Beurteilung ihrer städtebaulichen Auswirkung, im Rahmen der Abwägung, aufgrund ihrer unterirdischen Bauweise, eine untergeordnete Bedeutung. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosshöhen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von untergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe ausschlaggebend.</p>
29.	10.08.2015 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG	<p>28.11: 5. Im näheren Umfeld haben die Gebäude überwiegend Walmdächer oder Satteldächer. Sofern die neuen Gebäude mit Flachdächern ausgestattet werden sollen, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.</p> <p>28.12: 6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren.</p>	<p>Zu 28.11: Der Anregung wurde gefolgt. Die Begrünung der Dächer ist vorgesehen.</p> <p>Zu 28.12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Gemäß Festsetzung 2.4.2 sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Diese Festsetzung ist den Vorgaben der Gestaltungsatzung (§ 10 Abs. 3) entnommen.</p>
		29.1: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert,	<p>Beschlussempfehlung: Zu 29.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	Postf.10 20 28, 34020 Kassel	<p>unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>29.2: Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>29.3: Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Zu 29.2: Der Bitte wird entsprochen. Die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird weiterhin im Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 29.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
30.	<p>26.08.2015 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel</p>	<p>30.1: der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung im Flächennutzungsplan in „Wohnbauflächen“ geändert.</p> <p>30.2: Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird begrüßt, allerdings ist fraglich, ob der Charakter der Villenkolonie Mulang durch die nach erstem Blick standardisierten Gebäude nicht verloren geht.</p> <p>30.3: Die Beachtung der Klimaschutz- sowie der energetischen Belange wird begrüßt.</p> <p>30.4: Ein Anschluss an die Fernwärme sollte erfolgen.</p> <p>30.5: Weitere Anregungen oder Hinweise aus Sicht der Planung des Verbandes werden nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.2: Die Anregung wurde bereits beachtet. Jedes geplante Gebäude verfügt über individuelle Ausprägungen in der architektonischen Gestaltung.</p> <p>Zu 30.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.4: Der Anregung wird gefolgt. Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Fernwärmenetz wird erfolgen.</p> <p>Zu 30.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
31.	10.09.2015 Privat	<p>31.1: fristgerecht innerhalb des Offenlegungszeitraumes des o. g. Bebauungsplanes erhebe ich als Anwohner der denkmalgeschutzten Gesamtanlage Villenkolonie Mulang gegen den bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 »Burgfeldareal« Einwendungen.</p> <p>Die Planung für das ehemalige Klinikgelände »Burgfeldareal« den von der Stadt Kassel selbst vorgegebenen Zielen für die städtebauliche und architektonische Entwicklung der Gesamtanlage Villenkolonie Mulang und den Zielen des Denkmalschutzes. Der offenelegte o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im krassen Widerspruch zu den Intentionen und Vorgaben der erst im letzten Jahr von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig verabschiedeten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang. Da es sich um die letzten freien Baugrundstücke in Mulang und zudem um die historische Kernzelle der Villenkolonie handelt umgeben von einer großen Anzahl einzelner Baudenkmäler ist größte Sensibilität geboten, um eine angemessene Bebauung von hoher Qualität zu erreichen.</p> <p>Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel, Nr. III/4 »Burgfeldareal« kann deshalb nur zurückgewiesen und in der vorliegenden Form nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Stattdessen ist der baulichen Fehlentwicklung »Burgfeldklinik« mit einer Stadtreparatur zu begegnen, die den von der Stadt Kassel vorgegebenen Zielen der Stadtentwicklung für das Quartier entspricht: »Mit der weiteren baulichen Verdichtung, mit dem</p>	<p>Im Nachfolgenden werden die in der Stellungnahme gleichen, aber an unterschiedlichen Stellen angesprochenen Themen inhaltlich zusammengefasst und in einem Gesamttext behandelt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 31.1: Die Einwendungen werden widerlegt. Begründung: Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap.7.7 benannt und begründet. Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Verlassen des Typus der Villa zugunsten des Mehrfamilienhauses und der Wohnanlage verliert die Villenkolonie an Qualität, Attraktivität und damit an Wert.«</p> <p>»Die Geschossfläche (der Villen in Mulang) beträgt etwa 100 bis 500 qm bei zwei bis zweieinhalb, sel-ten drei Geschossen. Mit den je Grundstücksgro-ße möglichen Geschossflächen sind unter heuti-gen üblichen Wohnungsgrößen Häuser mit bis zu 4 Wohnungen möglich. Dabei sollte die Größe und Gestalt des individuellen Einzelhauses den kompak-ten Typus der Villa widerspiegeln. Reihenhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen oder Geschosswohn-lagen sind dagegen Bau- und Wohnformen, die mit der Bebauungsstruktur des Mulang nicht ver-träglich sind.«</p> <p>Quelle: <i>Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz (Hrsg.), Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel - Bad Wilhelmshöhe, S. 15, 22, Kassel 2014)</i></p> <p>Die Planung widerspricht wesentlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie dem Denkmalschutzge-setz des Landes Hessen.</p> <p>Die Planung widerspricht auch den Aussagen in der Bewerbung um die Aufnahme in die UNESCO-Liste des Welterbes aus dem Jahr 2011. Die Villenkolonie ist dort als Teil der verpflichtenden Pufferzone um die Welterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe ausgewiesen. In den Bewerbungsakten werden die »Sicherung von Quartiersqualitäten in den Bereichen Mulang, Flusseviertel, Alt Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee a. a. durch Ausstellungen, Stadteilsparziergän-ge und Veranstaltungen zur Sensibilisierung von Bür-gerschaft, Politik und Investoren« auch die »Siche-rung der Qualitätsziele durch Bebauungspläne bezie-hungsweise Gestaltungssatzungen« ausdrücklich zu-</p>	<p>Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quar-terstypischer Materialität (Ziegel) und Farbigkeit (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Proportionie-rung der Neubauten in Putz- und Ziegeelflächen. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird als Anlage der Begründung beigelegt.</p> <p>Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Ver-teilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Ge-bäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßig-keiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abge-leitet. Die sich ergebenden Vollgeschosshöhen sind, aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurtei-lung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von un-tergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rech-tensprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe aus-schlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flach-dach - durch die Neuplanung von 5 vergleichsweise kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdä-chern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Pla-nung würde der vorhandene großflächige Gebäude-komplex bestehen bleiben und weiterhin die städte-bauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>gesagt.</p> <p>Außerdem widerspricht sie der ergänzenden »Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang« vom 13.10.2014, erläutert in dem vom Magistrat dazu veröffentlichten »Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel - Bad Wilhelmshöhe.«</p> <p>Dementsprechend haben für den Rückbau und die Konversion des Burgfeldareal der Bebauungsplan für das umgebenden Gebiet (WR II, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,5) sowie die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang Anwendung zu finden. Zudem ist der § 16 des hessischen Denkmalschutzgesetzes Anwendung zu finden, da die Einzeldenkmale Burgfeldstr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 16, 18, 19, 21 sowie Wigandstr. 4, 9 a, 12, 14, und 17 unmittelbar betroffen sind, indem das »Burgfeldareal« deren unmittelbare Umgebung darstellt.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Fläche des Planungsgebietes stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stadt Kassel III West C im WR-Gebiet Mulang eine spezielle Ausnahme dar. Das Krankenhaus Burgfeldklinik ist historisch sukzessive durch Umnutzung bzw. Umbau von Wohnbauten und durch das Zusammenlegen von Grundstücken entstanden. Bis auf die ehemalige nicht mehr denkmalgeschützte Villa Viktoria wurden die Bauten beseitigt. An deren Stelle entstand der heute bestehende unmaßstäbliche Klinikbau im Kerngebiet der Villenkolonie Mulang in beengter Lage. Das widerspricht der historischen Entwicklung der Villenkolonie, deren Kuranstalten an den Rändern angeordnet waren (in deren Nachfolge heute Habichtswaldklinik, Fröbelseminar, Augustinum).</p> <p>Nach Aufgabe der Burgfeldklinik ist die Fläche wie vorgesehen als reines Wohngebiet auszuweisen.</p>	<p>der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückgesetzten Staffelgeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und berücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. 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. Die vorgesehnen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimierungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städtebaulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Gestaltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p> <p>Die Häuser A, B, D und E entsprechen historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. 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 Schema 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. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Doch auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung hat sich eine Bauleitplanung an dem dieses Areal umgebenden Maß der baulichen Nutzung zu orientieren. Andernfalls wäre die gesetzlich vorgeschriebene geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Innenentwicklung –) nicht gewährleistet Die bauliche Nutzung und die Bauweise im bebauten Ortsteil Mühlengrund sind im gültigen Bebauungsplan durchgehend mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgelegt. In diesen Zusammenhang hat sich ein Vorhaben für die Bebauung des Burgfeldareal einzufügen. In der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Übrigen der Belang der Bewahrung vorhandener Siedlungsstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu beachten. Das betrifft auch die das Plangebiet umgebende Siedlungsstruktur.</p> <p>Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kassel Nr. III/4 angegebenen Geschosszahlen von drei bis vier Geschossen zuzüglich einem weiteren Staffelgeschoss, überschreiten die Geschosszahlen der Umgebung erheblich. Die bauliche Höhenentwicklung nimmt wie vom Vorhabenträger fälschlich behauptet keinen Bezug auf den historischen Bestand. Die GRZ wird vom Vorhabenträger fälschlich mit max. 0,35 angegeben. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Tiefgaragen in die Berechnung einzubeziehen. Dementsprechend ergibt sich für den bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 und überschreitet damit die gemäß § 17 Abs. 1 festgelegte Obergrenze von 0,4 für WR-Gebiete. Die GFZ ca. 1,0 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt den doppelten Wert des im Umfeld erlaubten. (die GFZ ist berechnet nach dem im bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Anhang 3 und 4, als</p>	<p>Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Die Vorgabe der Gestaltungsatzung, dass Tiefgaragen unter dem Gebäude anzuordnen sind (§ 10 Abs. 6), kann bei Realisierung der vorliegenden Planung nicht durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich werden die Tiefgaragen unter den Neubauten angeordnet und lediglich unter den dazwischenliegenden Bereichen verbunden. In Verbindung mit den vorgesehenen Baukörpern müssten anderenfalls 5 einzelne Tiefgaragen mit jeweils 5 unterschiedlichen Zufahrtsrampen ausgeführt werden, deren Umsetzung verkehrstechnisch problematisch 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 der Gestaltungsatzung), würde konterkariert.</p> <p>Die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung werden durch die unterirdischen und begrünten Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden ebenso gut, wenn nicht sogar besser erfüllt als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen. Nachbarliche Interessen sind durch die Zulassung der unterirdischen und begrünten Tiefgaragen zwischen den Gebäuden</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>»GR 1, Maximale Grundfläche für Gebäude« ange- geben Flächen. GRZ und korrekte GFZ sind im be- zeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht angegeben.)</p> <p>In der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum beabsichtigten vorhabenbezogenen Be- bauungsplan sind ferner auch Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von städtebaulicher Bedeu- tung sowie die Gestaltung des Ortsbildes zu berück- sichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang und im zugehörigen Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel - Bad Wilhelmshöhe werden diese Belange näher beschrieben und in ent- sprechende Vorschriften gefasst. Deshalb ist diese Satzung wesentlicher Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die im Umgriff des beabsichtigten Bebauungsplans befindli- chen Bauvorhaben sind mit dieser Satzung nicht ver- einbar. Zwar gelten „bestehende Bebauungspläne“ gem. § 2 Abs. 2 der Satzung unbeschadet der Ge- staltungssatzung weiter. Das gilt jedoch nicht für neu zu beschließende Bebauungspläne. Die Nichtbeach- tung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bei der Abwägung zur Beschlussfassung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde ebenso einen offensichtlichen und das Abwägungsergebnis beeinflussenden Mangel i.S.v. § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB darstellen wie die Nichtbeachtung des Maßes der Umgebungsbebauung.</p> <p>Entgegen der Behauptung des Vorhabenträgers, ent- spricht das geplante bauliche Ensemble nur hinsicht- lich der offenen Bauweise den »Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Ge- schicht«. Die im Lageplan und in Ansichten wieder- gegebenen Gebäude bilden eine für die Gesamtheit</p>	<p>im Inneren des Baugrundstücks nicht in erheblichem Umfang betroffen. Infolgedessen wird der Zulassung der Tiefgaragen in den zwischen den Gebäuden lie- genden Bereichen, im Interesse einer besseren ver- kehrstechnischen Lösung, zum Schutz der Vorgarten- bereiche und des Ortsbildes, den Vorzug gegeben.</p> <p>Der Aussage, die Planung widerspreche wesentlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sowie dem Denk- malschutzgesetz des Landes Hessen, kann nicht ge- folgt werden, da hierzu keine detaillierten Hinweise gegeben wurden, auf die Bezug genommen werden könnte.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der Weiterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe, die im Be- werbungsprozess von ICOMOS als adäquat anerkannt wurde. Im Managementplan der Nominierungsunterla- gen wird im Kap. „Entwicklungs- und Nutzungsdruck“ die Villenkolonie Mulang u. a. mit Tendenzen der Nachverdichtung beschrieben, die den Charakter des Gebietes gefährden. Aus diesen Gründen wurde hier bereits die Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestal- tungssatzung angekündigt, die am 04.12.2014 in Kraft getreten ist. Sie hat das Ziel, vorhandene Qualitäten zu erkennen und die Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken in dem grundsätzlich bebauten Villen- viertel qualitativ voll und angemessen zu steuern und zu sichern und damit die Integrität der angrenzenden Kernzone des Bergparks nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang bildet das Burgfeldareal eine Sonderstellung. Es ist die einzige, noch im größeren Umfang vorhandene Fläche, die, z. Z. mit einem mitt- lerweile leestehenden Krankenhaussolitär bebaut, sämtliche Maßstäbe der umgebenden Bebauung sprengt und entsprechend als Fremdkörper sowohl im Maß als auch in der Art der Nutzung wahrgenommen wird. Dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Mulang explizit nicht gewünschte Geschosswohnanlage standardisierter gleichartiger Gebäude, denen die für Mulang geforderte individuelle architektonische Gestaltung fehlt. In ihrer Uniformität und Austauschbarkeit fehlt jeder Bezug zur umgebenden historischen Bebauung.</p> <p>Eine »Analogie der historische Parzellierung« und ein »Einbezug der real existierenden Bebauung« werden nur bei der Ausrichtung des geplanten Gebäudes an der Burgfeldstraße angestrebt. Für das am Küperweg vorgesehene Gebäude und für die drei geplanten Gebäude an der Wigandstraße trifft dies entgegen der Begründung des Vorhabenträgers in keiner Weise zu.</p> <p>Laut Vorhabenträger sei die »Grundlage des städtebaulichen Entwurfs eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1-10, die die initiale 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.«</p> <p>Dieses Verfahren stellt eine unzulässige Verallgemeinerung eines Befundes für das gesamte Areal dar. Der Befund trifft nur für die historische Bebauung an der Burgfeldstraße zu und kann nur dort für die Neubeauung gelten. Für die Wigandstraße zeigt die Analyse einen gänzlich anderen Befund, der allerdings vom Vorhabenträger unterschlagen wird. Die Grundstücke an der Wigandstraße, westliche Seite, weisen im Gegensatz zur Burgfeldstraße in diesem Baublock und an anderen Stellen die doppelte Breite auf. Die Bauten sind entgegen der Burgfeldstraße pa-</p>	<p>alle Inhalte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernimmt, ist dem Umstand geschuldet, dass hier eine Konversion vorliegt und die Bebaubarkeit der Flächen hohe Investitionskosten verursacht. In der Abwägung wurde, auch im Sinne der angrenzenden Kernzone des Weltkulturerbes, daher der Stadtreparatur auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Verbleib des aufgegebenen Krankenhauskomplexes der Vorzug gegeben.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>rallel zur Straße ausgerichtet. Das gilt ebenso für die östliche Seite der Wiegandstraße, deren Bebauung außerdem weitestgehend nicht im 19. Jahrhundert sondern erst seit den 1940er Jahren entstanden ist. (s. dazu Anlage 2 zur Magistratsvorlage 101.17.1742, Abb. 3, historische Stadtkarte von 1943)</p> <p>Die Verstöße gegen die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Im Folgenden: EGS), vom Vorhabenträger teilweise eingeräumt, seien im Einzelnen aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 5 Abs. 1 EGS müssen sich Neubauten in der ... Dachausbildung in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird. Gemäß § 7 Abs. 1 EGS sind die Dächer nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen. <p>Der Vorhabenträger sieht stattdessen »ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach« vor. Ignoriert wird seitens des Vorhabenträgers, dass bis auf das Burgfeldkrankenhaus selbst kein Gebäude in der Burgfeldwie in der Wiegandstraße ein Flachdach aufweist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 5 Abs. 2 EGS ist die überkommene Parzellenstruktur zu erhalten. Anders als vom Vorhabenträger behauptet wird die Parzellenstruktur mitsamt den Grundstücksbegrenzungen durch Einfriedungen nicht wieder eingeführt, sondern für die Wohnanlage eine durchgehend »parkähnliche Ausgestaltung der Freifläche« vorgesehen. - Gemäß § 5 Abs. 3 EGS ist die Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten. Der Vorhabenträger kann dies nur für den geplanten 	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Neubau A an der Burgfeldstraße nachweisen, nicht jedoch für die übrigen Neubauten. Hinterliegerbebauungen wie vom Vorhabenträger am Küperweg vorgesehen entsprechen nicht der historischen Struktur. Gemäß Bebauungsplan Stadt Kassel III West C, Abs. 4.2.3, »können rückwärtige Wohngebäude nur zugelassen werden, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Blockinnenbereich vorhanden ist. ... in WR II und WA II nur eingeschossig zulässig.«</p> <p>- Gemäß § 10 Abs. 6 EGS sind Tiefgaragen unter den Gebäuden anzuordnen. Der Vorhabenträger begründet die beiden jeweils bis unter mehrere Gebäude und die Grünflächen reichenden Tiefgaragen mit wirtschaftlichen Zwängen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die übergroße Anzahl von Wohnungen auf dem Areal die Dimensionierung der Tiefgaragen erzwingt. Der andere Einwand des Vorhabenträgers, sechs Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten würden zu einer Zäsur der Vorgartenbereiche führen, ist durchaus nachvollziehbar.</p>	
32.	10.09.2015 / 11.09.2015 <i>Privat</i>	<p>32.1: Als unmittelbare Angrenzer des Burgfeldareals erheben wir – nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan-Entwurf – binnen der in der Veröffentlichung genannten Frist (HNA vom 25.07.: bis zum 11.09.2015 – 12,30 Uhr) die nachfolgend dargestellten Einwendungen. Danach trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 VI Nr. 5 und Nr. 11 BauGB unter mehreren Aspekten nicht ausreichend Rechnung.</p> <p>A. Die geplanten Bauten berücksichtigen von ihrem Gesamt-Erscheinungsbild her nicht ausreichend</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, • die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher 	<p>Im Nachfolgenden werden die in der Stellungnahme gleichen, aber an unterschiedlichen Stellen angesprochenen Themen inhaltlich zusammengefasst und in einem Gesamttext behandelt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 32.1: Die Einwendungen werden widerlegt. Begründung: Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Beide stehen als Satzungen (§ 172 BauGB bzw. § 10 BauGB) gleichwertig nebeneinander. Im Falle einer</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>und städtebaulicher Bedeutung sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> die Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des § 1 VI Nr. 5 BauGB. <p>Diese Berücksichtigungsgebote sind auszurichten an dem Ortsbild Mulang, wie dieses sich derzeit darstellt. Dabei ist auf den für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen.</p> <p>Die Gesichtspunkte der Berücksichtigung von Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des § 1 VI Nr. 5 BauGB sind zu beziehen auf das Ensemble Mulang mit seinen auch unter Denkmalschutz stehenden Villen. Dieses Ortsbild hat eine eigene besondere Wertigkeit für die Allgemeinheit; es weist einen speziellen Charakter auf mit einer aus dem Üblichen herausragenden Prägung. Die daraus erwachsende besondere Schutzbedürftigkeit erkennt im Grundsatz die Stadt an. Ihre Stadtverordnetenversammlung hat am 13.10.2014 einstimmig(!) eine „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ beschlossen (zu dieser Satzung siehe noch unten B.). Dies erläuternd hat die Stadt auch einen „Ratgeber“ herausgegeben. Dieser bezeichnet „Reihenhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen oder Geschosswohnanlagen“ als „Bau- und Wohnformen, die mit der Bebauungsstruktur des Mulang nicht verträglich sind“ (Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz <Hrsg. >, Ratgeber für das Bauen in der Villenkolonie Mulang in Kassel – Bad Wilhelmshöhe, 2013, S. 22). Hierin wird die Villenkolonie als „Gesamtensemble“ bezeichnet (aaO S. 12).</p> <p>1. Dahinein ein Stadtvillen-Areal hineinzusetzen, beeinträchtigt das Ortsbild von Mulang in einer Weise, die den für ästhetische Eindrücke aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter in seinem ästhetischen Emp-</p>	<p>Normenkollision (von gleichrangigen Normen) geht die zeitlich später erlassene Norm der zeitlich früher erlassenen Norm vor. Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben gemäß § 173 (1) BauGB genehmigungsfähig wäre. Abweichungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 7.7 benannt und begründet. Die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung werden von den Festsetzungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz eingehalten. Insbesondere werden die Vorgaben zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beachtet.</p> <p>Den Empfehlungen des Denkmalbeirates folgend, weist jeder Neubau auf der Basis der entwickelten Typologien eine individuelle Ausprägung auf und die Materialausbildung der Gebäudesockel wird mit quarztypischer Materialität (Ziegel) und Farbigkeit (oker/gelb/grau) auch in die Erdgeschossfassaden übernommen, zu Gunsten einer guten Proportionierung der Neubauten in Putz- und Ziegeflächen. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen wird als Anlage der Begründung beigelegt.</p> <p>Die Art der Nutzung entspricht der Wohnnutzung in der Umgebung. Die Neubauten beziehen sich in ihrer offenen Bauweise mit Einzelgebäuden und ihrer Verteilung der Baumassen auf die Gesetzmäßigkeiten des Siedlungsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude als auch das Gliederungsprinzip der einzelnen Neubauten mit differenzierten Höhen, Gliederungen und Materialbekleidungen ist aus den Gesetzmäßigkeiten der denkmalgeschützten Bestandsbauten abgeleitet. Die sich ergebenden Vollgeschosszahlen sind,</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>finden gravierend beeinträchtigt. Dies würde schon bei Planung nur einer einzelnen Stadtvilla gelten, ist aber erst recht der Fall bei einer so massiven Ansammlung von fünf(!) – hierbei wird rechnerisch die sechste Stadtvilla, die in die Villa Victoria eingebaut wird, außer Betracht gelassen) großen Stadtvillen der in Rede stehenden Art (zum Gesichtspunkt „recht massiv“ vgl. BVerwG vom 30.8.2012 – 4 C 1/11 – Juris Rn. 26).</p> <p>2. Die geplanten Gebäude, die mit 7- bis 9-Wohneinheiten sehr groß wirken, fallen optisch völlig aus dem Rahmen der sonstigen Bebauung im umliegenden Ortsbild Mulang. Die Gebäude der direkten Umgebung sind durchweg deutlich kleiner. Geprägt wird dieser Bereich durch den meist gegebenen Typus des Zwei- oder Dreifamilienhauses, besonders soweit es sich um gründerzeitliche Villen handelt. Andere Großbauten befinden sich nur an den Rändern von Mulang oder außerhalb davon (so etwa die Habichtswaldklinik, das Fröbelseminar und das Augustinum).</p> <p>3. Auch von der Dichte der Bebauung her sind Einwände gegen die geplanten Stadtvillen zu erheben. Die Bebauung im umliegenden Ortsbild Mulang ist eher als locker zu bezeichnen. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist hier gering, verglichen mit den geplanten Stadtvillen, bei denen das Verhältnis von gesamter Grundstücksfläche zur bebauten Grundfläche bzw. zur Geschossflächensumme viel höher ist.</p> <p>Mit den geplanten Stadtvillen würden die bisher prägenden Werte der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,5 beträchtlich überschritten.</p> <p>Soweit der Vorhabensträger die geplante Geschossflächenzahl mit max. 0,35 angibt, ist das aus unserer Sicht nicht zutreffend berechnet, evtl. indem die Tief-</p>	<p>aufgrund der gegenüber historischen Geschosshöhen geringeren modernen Geschosshöhen, für die Beurteilung einer städtebaulichen Beeinträchtigung von un-tergeordneter Bedeutung (vgl. die ständige Rechtsprechung zum Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr ist die festgesetzte Gebäudehöhe aus-schlaggebend.</p> <p>Das Schutzziel der Gestaltungssatzung ist auch bei der Planung von Flachdächern dadurch gewahrt, dass - entgegen des aktuell vorhandenen für den Standort überdimensionierten Gebäudekomplexes mit Flach-dach - durch die Neuplanung von 5 vergleichsweise kleinteiligen Wohngebäuden mit einzelnen Flachdä-chern eine städtebauliche, architektonische und auch landschaftliche Verbesserung eintritt. Ohne die Pla-nung würde der vorhandene großflächige Gebäude-komplex bestehen bleiben und weiterhin die städte-bauliche Situation und das Ortsbild/Landschaftsbild an der Wigandstraße und Burgfeldstraße negativ prägen. Die Dachausbildung mit Flachdächern auf zurückge-setzten Staffelgeschossen der Häuser A und C bis F beeinträchtigt die Eigenart des Gebietes nicht und berücksichtigt das weitere Umfeld, weil dieses auch durch historische Gebäude mit Flachdächern gebildet wird. Um eine architektonische Einfügung der Neu-bauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurück-springendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgeben-den Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. Die vorgesehe-nen Flachdächer der Neubauten sind bewusst als neuzeitliche Dachform gewählt worden, mit deren Hilfe moderne Wohnraumkonzepte, energetische Optimie-rungen und zugleich ökologische Aspekte am Bau erreicht werden können. Abgesehen davon führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation, die durch die als städte-baulicher Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruk-tur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Die Ge-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>garagenflächen nicht miteinberechnet wurden. Bei korrekter Berechnung dürfte sich eine Geschossflächenzahl von 0,5 ergeben, die zum Gepräge des Ortsbildes Mulang nicht passt.</p> <p>Die Grundflächenzahl belief sich bei einer Bebauung mit den Stadtvillen auf ungefähr 1,0 und somit auf das Doppelte des bisher prägenden Wertes von 0,5.</p> <p>4. Speziell auch die geplanten Dachgestaltungen beeinträchtigen das im Umfeld befindliche Ortsbild Mulang. Sie passen nicht zu den in diesem Umfeld anzutreffenden Dachgestaltungen. Das Gesamtbild ist hier von Giebel-, Sattel- und Walmdächern geprägt. Ein Flachdach kommt bisher nicht vor.</p> <p>Nur das bisherige Burgfeldkrankenhaus hatte Flachdächer; dieses hatte aber keine Bedeutung für das Gesamtbild von Mulang, vielmehr klammert – so unsere Erfahrung – der Betrachter bei seiner Gesamtschau das Krankenhaus als Zweckbau und insofern insgesamt als isolierten baulichen Fremdkörper aus (hierzu noch unten C.).</p> <p>Bei den das Krankenhaus ersetzenden Wohnbauten Flachdächer zu planen, bedeutet für das Gesamtbild Mulang einen „Bruch“.</p> <p>Keine entscheidende Abmilderung ergibt sich daraus, dass das jeweils oberste Geschoss als Staffelloschoss mit nur einer Wohnung rundum zurückgesetzt und das Flachdach begrünt werden soll (Begründung des Planentwurfs unter 6. <S. 8 unten> und 9.3 <S. 19 unten>). Der Augenschein nimmt diese besondere Gestaltung des Dachgeschosses zwar wahr, aber empfindet sie nicht als ausreichendes Äquivalent für ein Giebeldach. Auch die Begrünung ist keine entscheidende Abmilderung, zumal sie nur von den höher gelegenen Grundstücken her wahrgenommen wird, aber kaum von dem umherlaufenden Betrachter.</p>	<p>staltung der Gebäudefronten der Neubauten orientiert sich an der prägenden Umgebung.</p> <p>Die Häuser A, B, D und E entsprechen historischen Vorbildern der Parzellierung in der Stadtkarte von 1943. 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 Schema 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. Haus F nimmt die umgebende historische Bebauung auf und entspricht dem historischen Gebäude Burgfeldstraße Nr. 9. Lediglich das Haus C entspricht nicht der historischen Struktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Schaffung bzw. Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird für diesen als Konversionsfläche eingestuft Standort höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“. Es wird davon ausgegangen, dass auch insoweit eine Genehmigungslage gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht.</p> <p>Die festgesetzten maximalen Grundflächen für die Gebäude ergeben eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan nicht fest, so dass davon ausgegangen wird, dass in der Stellungnahme die Grundflächenzahl angesprochen ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen entsprechen dem gebietstypologischen Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommt, dass lt. BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3 im Bebauungsplan abweichend-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Im Übrigen gibt es auch moderne Dachgestaltungen, die sich sehr wohl als ins 21. Jahrhundert gehörig präsentieren würden und nicht auf die ca. 70 Jahre alte Form des Flachdachs zurückgreifen: Siehe beispielsweise die als Anlage beigefügten Fotos aus der Stadt Brandenburg. – Solche Dachgestaltungen mögen teurer sein als Flachdächer, dies sollte aber demjenigen zumutbar sein, der gerade im Mulang als einer der attraktivsten und hochpreisigsten Wohngebieten in Kassel bauen will.</p> <p>5. Von der Gesamtsicht her erscheinen die geplanten Gebäude dem für ästhetische Eindrücke aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter eher als standardisierte – uniforme und austauschbare – gleichartige Gebäude ohne Bezug zur umgebenden historischen Bebauung und ohne individuelle architektonische Gestaltung, wie dies sonst für das Ortsbild prägend ist (vgl. hierzu den „Ratgeber“ aaO S. 27).</p> <p>Die komplizierte Herleitung, die in der Begründung des Planentwurfs dafür gegeben wird, dass die geplante Bauweise sich doch gut einfüge, da sie alte Linienn aufgreife und diese mit eigener architektonischer Gestalt weiterentwickle (so sinngemäß der nachfolgend zitierte Textblock – vgl. zu solchem Rechtfertigungsversuch auch OVG Berlin-Brandenburg vom 19.10.2010 – OVG 2 A 15.09 – Juris Rn. 65), erschließt sich dem für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter nicht. Die Behauptung des Vorhabensträgers, das geplante Ensemble werde „aus den Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Geschichte“ (Begründung des Planentwurfs unter 6. <S. 8>), mag – vielleicht – in Architektengremien, die vielfach ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an möglichst profitabler baulicher Ausnutzung von Grundstücken haben dürften, Zustimmung aufgenommen werden. Dies gilt aber nicht für den Durch-</p>	<p>de Bestimmungen zur Ermittlung der Grundflächen u.a. für Tiefgaragen vorgenommen werden können. Hiervon wurde bei der Festsetzung der Grundflächen für die Tiefgarage Gebrauch gemacht. Desweiteren haben bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen der Tiefgaragen im Rahmen der Abwägung, die Tiefgaragen aufgrund ihrer unterirdischen Bauweise und der Befugnis des Plangebers gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO, von einer Anrechnung abzusehen, eine untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Auch würde die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen zu einer wesentlichen Einschränkung der Grundstücksnutzung führen, und ebenfalls die Planungsabsicht einer adäquaten Durchgrünung des Plangebietes erschweren.</p> <p>Unter Kapitel 7 der Begründung werden alle für die Bauleitplanung relevanten übergeordneten planerischen Grundlagen zitiert und deren Betroffenheit dargestellt. Dem entsprechend wurde unter Kapitel 7.8 der Begründung darauf hingewiesen, dass im Bereich der Villenkolonie Mulang denkmalgeschützte Bauten als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen. Eine direkte Betroffenheit der Bestandsgebäude nach Hess. Denkmalschutzgesetz liegt jedoch nicht vor, so dass auf weitere Ausführungen verzichtet wurde. Im Übrigen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB die zuständigen Fachbehörden (Hessisches Landesamt für Denkmalpflege Marburg sowie Amt für Denkmalschutz Stadt Kassel) beteiligt. Im Grundsatz des Bauleitplanverfahrens werden die betroffenen Ämter und Fachbehörden um Stellungnahme gebeten, um der Kommune relevante Informationen für eine sachgerechte Abwägung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die im Rahmen von Bauleitplanverfahren angewandte Verfahrensart obliegt, unter Beachtung der Vorgaben des Baugesetzbuches, der kommunalen Planungshoheit der Stadt Kassel. Wie unter Kapitel 2 der Begründung dargelegt, sind die vom Gesetzgeber geforderten</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>schnittsbetrachter, der für die Ästhetik des Erscheinungsbildes der Ortsgestaltung aufgeschlossen ist; – und hierauf kommt es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung an.</p> <p>Ebenso wenig – oder nur bzw. allenfalls bei der Neugestaltung der Villa Victoria – erschließt sich dem Durchschnittsbetrachter die angeführte „Analogie der historischen Parzellierung“ und der "Einbezug der real existierenden Bebauung" (Begründung aaO unter 6. <S. 8>).</p> <p>Ebenso wenig überzeugend sind für den für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter die breit angelegten – weiteren – Erläuterungen, wonach die Planung angeblich alte Linien aufgreife und diese weiterentwickle (Begründung des Planentwurfs unter 6., 7.7 und 9.4):</p> <p>S. 8: „Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ... ist eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1 bis 10, die die initiale 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.</p> <p>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 auskragen-</p>	<p>Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB erfüllt, welches für Planungen wie die vorliegende ausdrücklich vorgesehen ist. Es bedarf keiner weiteren besonderen Gründe über die im Gesetz geregelten und vorliegend erfüllten Voraussetzungen und hängt nicht von finanziellen Interessen ab.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der Weiterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe, die im Bewerbungsprozess von ICOMOS als adäquat anerkannt wurde. Im Managementplan der Nominierungsunterlagen wird im Kap. „Entwicklungs- und Nutzungsdruck“ die Villenkolonie Mulang u. a. mit Tendenzen der Nachverdichtung beschrieben, die den Charakter des Gebietes gefährden. Aus diesen Gründen wurde hier bereits die Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung angekündigt, die am 04.12.2014 in Kraft getreten ist. Sie hat das Ziel, vorhandene Qualitäten zu erkennen und die Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken in dem grundsätzlich bebauten Villenviertel qualitativvoll und angemessen zu steuern und zu sichern und damit die Integrität der angrenzenden Kernzone des Bergparks nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang bildet das Burgfeldareal eine Sonderstellung. Es ist die einzige, noch im größeren Umfang vorhandene Fläche, die, z. Z. mit einem mittlerweile leestehenden Krankenhaussolitär bebaut, sämtliche Maßstäbe der umgebenden Bebauung sprengt und entsprechend als Fremdkörper sowohl im Maß als auch in der Art der Nutzung wahrgenommen wird.</p> <p>Dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht alle Inhalte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernimmt, ist dem Umstand geschuldet, dass hier eine Konversion vorliegt und die Bebaubarkeit der Flächen hohe Investitionskosten verursacht. In der Abwägung wurde, auch im Sinne der angrenzenden Kernzone des Weltkulturerbes, daher der Stadtrepertoire auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Verbleib des aufgege-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>des Bauteil, gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext. Das Leitbild für die Neubaubebauung 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."</p> <p>S. 9 oben: "Die Höhen der Neubauten entsprechen den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße. Durch die Übersetzung dieser historischen Höhendaten mit modernen Geschosshöhen ergeben sich vom Bestand abweichende Vollgeschosshöhen."</p> <p>S. 13 unten: "Die geplante Neuerrichtung der Häuser ... an der Wigandstraße (ist) als Übersetzung des baukulturellen Erbes anzusehen."</p> <p>S. 14 zu den geplanten Flachdächern: "... 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." – S. 19 unten: "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."</p> <p>Diese Ausführungen erwecken bei dem – maßgeblichen – Durchschnittsbetrachter den Eindruck, dass sie „hergeholt“ sind: Sie erscheinen außerordentlich kompliziert und abstrakt-theoretisch. Dem Durchschnittsbetrachter hilft die vielfache Berufung auf „typologische“ Elemente nicht wirklich weiter.</p>	<p>benen Krankenhauskomplexes der Vorzug gegeben.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das in der Stellungnahme herangezogene Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 19.10.2010 – OVG 2 A 15.09 – Juris Rn. 65 einen völlig anderen Fall betrifft, in dem es um die Rechtfertigung einer GFZ von 3,1, die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO um das 2,5-fache überschreitet, durch „besondere städtebauliche Gründe“ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO, ging.</p> <p>Ebenso betrifft das angeführte Urteil des BVerwG vom 30.8.2012 – 4 C 1/11 – Juris Rn. 26 einen völlig anderen Fall, in dem es um die Eigenschaft einer Mobilfunkantenne auf einem Bahnhofsgebäude als einer Veränderungssperre unterfallenden Vorhabens gem. § 29 BauGB ging. Die Vorhabeneigenschaft der 6 Gebäude ist unstrittig.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>6. Zu dem dargestellten Eingriff in die Gestaltung des Ortsbildes kommt mit gleichem Gewicht der Aspekt des Denkmalschutzes im Sinne des § 1 VI Nr. 5 BauGB hinzu. Zutreffend hat die Stadt Kassel in ihre Informationen im Internet eine Darstellung über die Villenkolonie Mulang von Friedrich Forssman aufgenommen, in der es heißt (recherchierbar per www.stadt-kassel.de und weiter ganz unten: „Hilfe“ / „Zum Stadtportal“ / „Kassel A - Z“ / „03 Politik & Gesellschaft“ / „Stadtteileseiten“ / „Bad Wilhelmshöhe – „Chinesen Dorf““):</p> <p>„Weite Teile der Villenkolonie sind im Zustand der Erstbebauung in verschiedenen Stilen zwischen Gründerzeit und Moderne erhalten. Mulang ist damit innerhalb Kassels eine große Ausnahme, aber auch deutschlandweit ein bedeutendes Baudenkmal-Ensemble.“</p> <p>Dies knüpft daran an, dass die Gesamtanlage des Villenviertels Mulang gemäß § 2 II Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (letzte Änderung vom 28.09.2014, GVB1. S. 218) als Kulturdenkmal anerkannt und ins Denkmalebuch eingetragen wurde (§ 10 aaO – Abs. III: "im Benehmen mit der Gemeinde") (vgl. die Zusammenstellung der Kulturdenkmäler bei B. Warlich-Schenk, Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel III, 2009, erschienen in der Reihe „Denkmal-topographie Bundesrepublik Deutschland“).</p> <p>Dies wird in der Begründung des Planentwurfs nur mit einem Satz aufgegriffen (Begründung des Planentwurfs unter 7.8 <S. 12>):</p> <p>„Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenkolonie Mulang“.“</p> <p>Dieser eine Satz stellt keine ausreichende Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes und der</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Denkmalpflege im Sinne von § 1 VI Nr. 5 BauGB dar. Gemäß § 2 III BauGB sind die Belange zu ermitteln und zu bewerten. Die bloße Feststellung ohne Bewertung reicht nicht aus.</p> <p>Zur Konkretisierung der Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege hat die Stadt Kassel durch ihre Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2014 die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ beschlossen (zu dieser Satzung vgl. bereits oben A. vor 1. und siehe noch unten B.). Ein Hinweis zumindest hierauf wäre unter dem Punkt „7.8 Denkmalschutz“ (Begründung des Planentwurfs S. 12) zu erwarten gewesen.</p> <p>7. Im weitesten Sinne ist beim Ortsbild auch zu berücksichtigen, dass die UNESCO den Bergpark Wilhelmshöhe, der vom Burgfeldareal nur ca. 200 m entfernt ist, als Weltkulturerbe anerkannt hat: Der Ortsteil Mulang ist gleichsam eine Brücke auf dem Weg vom Stadtbereich Kassel zum Weltkulturerbe. Diese Brückenfunktion würde durch das geplante Stadtvielenareal einen beträchtlichen Bruch erleiden.</p> <p>Von einer Art Brückenfunktion ist auch das UNESCO-Welterbe-Komitee bei seiner Entscheidung über die Anerkennung als Weltkulturerbe ausgegangen. In seiner Entscheidung hat das Komitee die in der Bewerbung angegebenen Maßnahmen zur sog. Pufferzone als adäquat anerkannt (vgl. das zugrunde liegende UCOMOS-Gutachten von 2013: „... buffer zone are adequate“). Das Land Hessen hatte, unterstützt durch die Stadt Kassel, als eine dieser Maßnahmen auf die Villenkolonie Mulang hingewiesen. Hierbei wurde unter anderem hervorgehoben, dass die Stadt Kassel durch Bebauungspläne „im Falle von Neubauten ... Baukörper, deren Form, Farbe oder Materialität als störend ... empfunden werden, ... verhindern“ werde, sowie, dass „eine kommunale „Satzung</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zum Erhalt der architektonischen und städtebaulichen Eigenart des Gebietes Mulang' erarbeitet" werde (so Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst, Managementplan, Dezember 2011, unter 4.3 und 5.3.1).</p> <p>B. Der Vorgabe des § 1 VI Nr. 11 BauGB, die von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, wird ebenfalls nicht Rechnung getragen. Zu diesen Entwicklungskonzepten bzw. Planungen gehört die am 13.10.2014 einstimmig(!) beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang" (hierzu siehe schon oben A. vor 1.).</p> <p>In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung heißt es z.B. (§ 5 Abs. 1 und § 7 Abs. 1):</p> <p>„Neubauten müssen sich in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe und der Gestaltung der Gebäudefronten ... in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird.“</p> <p>„Die Dächer sind nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen.“</p> <p>Mit dieser Konzeption sind weder die geplanten Baukörper insgesamt noch ein „vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach“ vereinbar.</p> <p>C. Keine entscheidend milderen Anforderungen ergeben sich daraus, dass das „noch schrecklichere Burgfeldkrankenhaus“ beseitigt wird.</p> <p>Wie bereits ausgeführt (oben A. 4.), hat das bisherige</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Burgfeldkrankenhaus keine Bedeutung für das Gesamtbild von Mulang; denn der für ästhetische Eindrücke der Ortsgestaltung aufgeschlossene Durchschnittsbetrachter klammert bei seiner Gesamtschau das Krankenhaus als Zweckbau und insofern insgesamt als isolierten baulichen Fremdkörper aus. Dieser völlig aus dem Rahmen des Ortsbildes fallende Bau entstand historisch sukzessive durch Umnutzung und Umbau von Wohnbauten in Verbindung mit dem Zusammenlegen von Grundstücken. Zweifellos ist dessen Beseitigung zu begrüßen. Dies rechtfertigt aber nicht neue, ebenfalls störende, Ersatzbaulichkeiten.</p> <p>D. Schließlich ist nicht ersichtlich, welche besonderen und legitimen – nicht nur pekuniären – Gründe es haben erforderlich erscheinen lassen, ein beschleunigtes Planungsverfahren durchzuführen.</p>	

