

Bebauungsplan der Stadt Kassel N. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Für den Bereich Kurhausstraße 28/30 wurde in 2010/2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/72 aufgestellt (Satzungsbeschluss am 08.06.2011). Dieser wurde 2014 vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt.

Planungsanlass ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus formalrechtlichen Gründen gerichtlich aufgehoben wurde. Die planerische Grundkonzeption ist dabei unverändert geblieben.

Die Planungsziele des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch die Neubauten zwischenzeitlich umgesetzt worden: in Kombination mit einer geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss ist eine hochwertige Wohnbebauung entstanden, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Qualität in das historische Ensemble des umgebenen Villenviertels Mulang und in den vorhandenen Versorgungsbereich des Quartiers einfügt. Da die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30 vom Grünzug der Drusel umgeben sind, war eine städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtbetrachtung erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, umfasst der Geltungsbereich auch das Grundstück Kurhausstraße 30.

Da das Vorhaben mit Erlangung der Planreife gemäß § 33 BauGB bereits umgesetzt wurde und nun der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) verfolgt.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/72 ist die planungsrechtliche Sicherung der vollzogenen Bebauung auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe mit zwei Wohngebäuden, die städtebauliche Zielsetzung entspricht somit dem aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die beiden gebauten Stadtvillen sollen mit dem denkmalgeschützten Gebäude Kurhausstraße 30 ein Ensemble bilden.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe in der Gemarkung Wahlershausen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.187 m² und umfasst die Flurstücke 4/13, 170/4 sowie 9/4 der Flur 15. Das Gebiet ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Mulang Villenviertel“ und wird im Norden von der Kurhausstraße (Flurstück 17/5), im Westen von einem öffentlichen Weg (Flurstück 4/8) und im Süden und Osten durch eine Grünfläche (Flurstück 12/4) entlang der Drusel begrenzt.

Das Bestandsgebäude Kurhausstraße 30 ist nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

Planungsrecht und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C mit der Ausweisung als „Reines Wohngebiet“. Für die vorhandene Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße Nr. 28 ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C.

Es ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ gem. § 30 BauGB vorgesehen. Die Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen. Die Bürger sind dennoch frühzeitig über die Inhalte des Bebauungsplans informiert worden, da die Planungsziele dieses Bebauungsplans im Vergleich zum Bebauungsplan von 2010 unverändert geblieben sind. Der Entwurf des aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ortsbeirates am 22.04.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt und es fand eine Offenlage vom 20.10. bis 26.11.2010 statt.

Der Aufstellungsbeschluss soll gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluss gefasst werden. Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

gez.
Mohr

Kassel, 4. Dezember 2019