

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/4 „Burgfeldareal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Anlass und Inhalt der Planung

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

Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Viktoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut und den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert werden soll. Des Weiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden.

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

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

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

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Fußwege bzw. Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Unterbringung der ruhenden Verkehre auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in den vom Vorhabenträger vorgesehenen Tiefgaragen zulässig.

Ziel und Zweck der Planung

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Dazu hat die Kanada Bau AG aus Braunschweig mit Schreiben vom 29.09.2014 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

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

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4, Flur 16, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Das ca. 5.052 m² große Plangebiet liegt zwischen der Burgfeldstraße und der Wigandstraße und wird im Süden vom Küperweg begrenzt. Nach Norden schließen die bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4 an.

Verfahren

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen für Wohngebäude stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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

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

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit durch amtliche Bekanntmachung am 25.03.2015 darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Vom 25.03.2015 bis einschl. 02.04.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Diesbezüglich wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2015 in der HNA ortsüblich bekannt gegeben.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden redaktionell geändert bzw. zur Klarstellung ergänzt:

In der Begründung:

Kap. 7.6 Weltkulturerbe → Hinweis auf Lage in Pufferzone

Kap. 7.7 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang → Erläuterung der Abweichungen zur Gestaltungssatzung

Kap. 8.3 Artenschutz → Ergänzung zur Klarstellung (zeitlich bedingt spätere Erhebung des Fledermaus-Vorkommens)

Kap. 9.4 zu Grundstücksfreiflächen → Erläuterung zu den Schutzmaßnahmen bei den beiden zu erhaltenden Laubbäumen an der Wigandstraße

Allgemeine Hinweise, die während der TÖB-Beteiligung eingegangen sind, zu → Ver- und Entsorgung, Bergwerksfeld, Heilquellenschutzgebiet, Genehmigung für Tiefenbohrungen
Ergänzung der Begründung durch die Anlage „Dokumentation der Gebäudeentwicklung“

Im Vorhaben- und Erschließungsplan: Redaktionelle Änderung → Bestandsgebäude anstelle III Vollgeschosse entsprechend des Bestandes IV Vollgeschosse (ohne Veränderung der Gebäudehöhe).

Im Bebauungsplan

Festsetzung 1.1.6 sowie Nutzungsschablone Haus (B) → Bestandsgebäude anstelle III Vollgeschosse entsprechend des Bestandes IV Vollgeschosse
in C. HINWEISE Ergänzung → Braunkohlebergwerksfeld
Korrektur der Flurbezeichnung außerhalb des Geltungsbereiches.

Durchführungsvertrag

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Der Durchführungsvertrag wird dem Magistrat der Stadt Kassel, vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung, vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 9. November 2015