

Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Nr. III/4
"Burgfeldareal"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Stand: 12.11.2015

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



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	5
5	DAS PLANGEBIET	7
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.2	Realnutzung.....	7
6	DAS VORHABEN	8
6.1	Gebäudeansichten.....	9
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	11
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	11
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	11
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	11
7.4	Bebauungsplan Nr. 3 West A-D – "Teilgebiet C Mulang / Neuholland"	11
7.5	Heilquellenschutzgebiet	12
7.6	Altlasten	12
7.7	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang	12
7.8	Weltkulturerbe	15
7.9	Denkmalschutz	15
7.10	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012	15
7.11	Bergwerksfeld.....	15
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	16
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	16
8.2	Untersuchung der Umweltbelange	16
8.3	Artenschutz	17
8.4	Eingriffsregelung.....	19
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze	20
9.2	Erschließung / Stellplätze	20
9.3	Ver- und Entsorgung	21
9.4	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.5	Hinweise	22
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	23
11	KOSTEN.....	23

Anlage zur Begründung: Dokumentation zur Gebäudeentwicklung

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

Die Flächen des Plangebietes (Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4, Flur 16, Gemarkung Wahlershausen) liegen im Geltungsbereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, im Teil C, im Maßstab 1:5.000 und sind als Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" ausgewiesen. Das ca. 5.052 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.

Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebundene historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), welche erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut und saniert werden soll. Desweiteren sollen auf dem Areal als bauliches Ensemble fünf neue freistehende Wohngebäude errichtet werden. Sämtliche baulichen Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (in Kraft seit 04.12.2014). Die städtebauliche Einbindung in das historisch bedeutende Umfeld, wird sowohl in der Art als auch im Maß der baulichen Nutzung über die vorliegende Bauleitplanung sichergestellt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt von der Wigandstraße und dem Küperweg geplant.

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

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

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

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

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

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen für Wohngebäude stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 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. (Vgl. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

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

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 5.052 m², so dass der vorgenannte Prüfwert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl

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

Verfahrensdurchführung

▪ Einleitungsantrag

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

▪ Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe

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

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

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

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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.

Während dieser Frist wurden vom Umwelt- und Gartenamt -Untere Naturschutzbehörde- und vom Planungsamt -Landschaftsplanung- sowie auch von zwei Bürgern Bedenken geäußert, die sich im Wesentlichen auf Abweichungen des Bebauungsplanes von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bezogen. Vom Landesamt für Denkmalschutz und vom der Denkmalschutzbehörde wurden Anregungen im Wesentlichen zur Kubatur, Dachform, Parzellierung vorgetragen.

▪ Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordneten am2016 als Satzung beschlossen und ist am mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

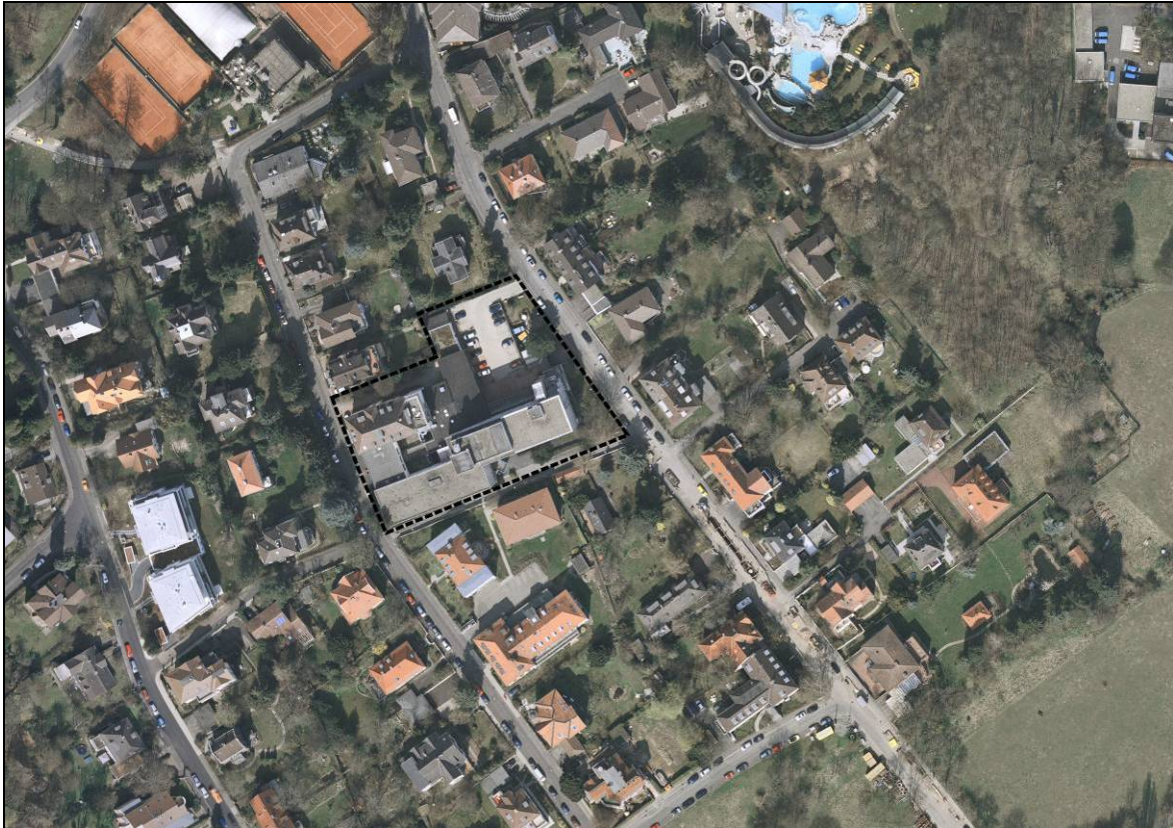
5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Der ca. 5.052 m² große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 137/4, 259/4, 261/4, 262/4, 286/4 und 287/4 der Flur 16 in der Gemarkung Wahlershausen. Er wird begrenzt im Westen von der Burgfeldstraße, im Osten von der Wigandstraße, im Süden vom Küperweg und im Norden von den südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke Burgfeldstraße Nr. 9 und Wigandstraße Nr. 4.

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



5.2 Realnutzung

Auf dem ca. 5.052 m² großen Areal sind zurzeit noch die Klinikgebäude des Burgfeldkrankenhauses mit Zufahrten, Erschließungswegen und großer Stellplatzfläche im Bereich der Wigandstraße vorhanden. Im bestehenden Gebäudekomplex eingebunden, befindet sich die historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11). Die derzeitige Bebauung durch das alte Burgfeldkrankenhaus widerspricht in ihrer Dimension und Ausnutzung der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Quartiers.

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

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

6 DAS VORHABEN

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

Der Vorhabenträger Kanada Bau AG aus Braunschweig beabsichtigt, das Areal des Burgfeldkrankenhauses im historischen Villenviertel Mulang in Bad Wilhelmshöhe für eine Wohnbebauung umzunutzen. Es ist vorgesehen, die vorhandene Krankenhausbebauung auf dem Areal zurückzubauen. Ausgenommen hiervon ist die historische Villa Victoria (Burgfeldstraße 11), die bisher in den Krankenhausgebäudekomplex eingebunden war. Das historische Gebäude soll den Zielen und Vorgaben der neuen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ entsprechend saniert und für eine Wohnnutzung umgebaut werden.

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

Die geplanten Wohngebäude bilden ein bauliches Ensemble zur Konversion des Krankenhausareals zu Gunsten eines Villenquartiers, das mit freistehenden Wohngebäuden aus den Gesetzmäßigkeiten der bestehenden Quartiersstruktur und ihrer Geschichte entwickelt wird. In Analogie der historischen Parzellierung (teilweise an den bestehenden Flurstücksgrenzen ablesbar), sowie unter Einbezug der real existierenden Bebauung in unmittelbarer Umgebung, ist die Errichtung von drei straßenseitig orientierten Gebäuden an der Wigandstraße sowie ein viertes an der Burgfeldstraße geplant; für ein fünftes am Küperweg vorgesehenes Gebäude trifft dies allerdings nicht zu.

Mit Ausnahme des Neubaus an der Burgfeldstraße ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen; der geplante Neubau in Nachbarschaft der historischen Villa soll viergeschossig ausgebildet werden. Für die Neubauten ist zudem ein Staffelgeschoss vorgesehen. Hierdurch kann ein städtebaulicher Bezug, hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Höhenentwicklung, auf das Maß des historischen Bestandes genommen werden. Sowohl die geplanten Grundflächen, die Kubaturen, die Fassadengliederung, als auch die Verwendung der Fassadenmaterialien (Farben, Putze, Naturstein) nehmen diesbezüglich Bezug auf den umgebenden Bestand. Die Neubauten sollen mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden. Um eine städtebauliche, architektonische und landschaftliche 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 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 städtebaulichen Präferenz der bestehenden Situation, die durch die als Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses in der Villenkolonie Mulang geprägt wird.

Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für die Neubauten ist eine Analyse der raum- und gebäudetypologischen Gesetzmäßigkeiten im Quartier, mit Schwerpunkt auf die historische Bausubstanz in der Burgfeldstraße 1 bis 10, die die 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. Mit dieser Zielsetzung wird nicht nur die städtebauliche Einfügung der Neubauten in das Quartier erreicht, sondern auch das Weiterentwickeln der genetischen Substanz der ältesten Mulang-Gebäude mit modernen Mitteln. Das Gliederungsprinzip der Neubauten übersetzt die teilweise expressiven Dachfiguren der Altbauten in ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss mit flachem Gründach. Der typologisch wichtige obere Abschluss der Neubauten, durch ein dem Dachüberstand entsprechendes auskragendes Bauteil, gewährleistet die Einfügung in den baulichen Kontext. Das Leitbild für die Neubebauung ist die Weiterentwicklung des Quartiers mit Wohnnutzung in typologisch aus dem Bestand entwickelten Neubauten, unter Vermeidung von Retroarchitektur. Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen ist zur Verdeutlichung als Anlage der Begründung beigefügt.

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

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

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

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

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrt über Wigandstraße bzw. Küperweg geplant. Die Tiefgaragen werden unter den Gebäudegruppen Wigandstraße und Küperweg angeordnet. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze wird einerseits Freifläche gewonnen und eine deutlich höhere Durchgrünung der derzeit stark überbauten/befestigten Grundstücksflächen ermöglicht, und andererseits wird der Parkdruck auf die umgebenden Erschließungsstraßen reduziert. Die von den Tiefgaragen unterbauten, freien Grundstücksflächen werden mit einer mindestens 30 cm starken Erdschicht überdeckt, sodass eine sinnvolle Begrünung und Gestaltung dieser Flächen möglich ist. Ziel ist hierbei, die Grundstücksfreiflächen durch eine grünordnerische Gestaltung einem parkähnlichen Charakter zuzuführen, der dem historischen Erbe der stark durchgrüneten Villenkolonie gerecht wird und durch Anpflanzungen von Hecken historisch belegte raumbildende Elemente fortzuführen. Ergänzend werden die vorhandenen drei markten Laubbaumhochstämme auf dem Grundstück erhalten und darüber hinaus mindestens 2.400 m² begrünt sowie 14 Laubbaumhochstämme in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel angepflanzt.

6.1 Gebäudeansichten

Ansichten (ohne Maßstab)

Ohlmeier Architekten, Stand 06.05.2015

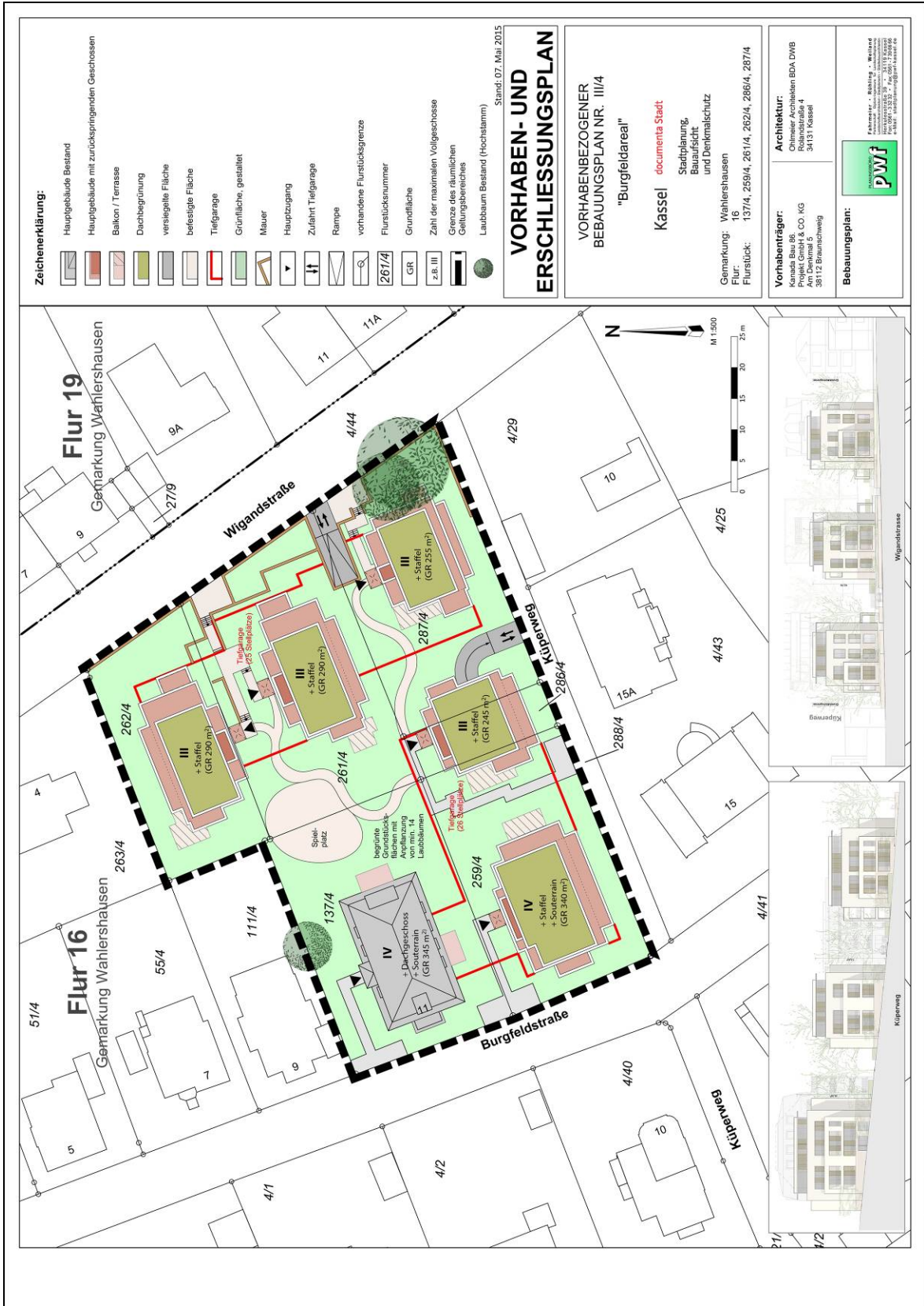
Ansicht Küperweg



Ansicht Wigandstraße



6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

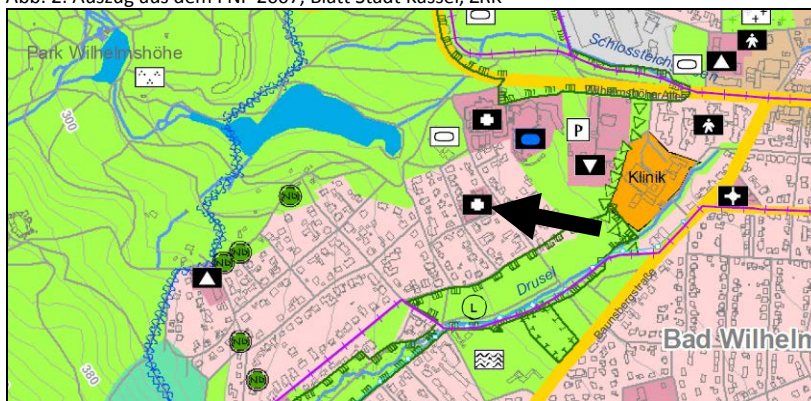
7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

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

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

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

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



7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Öffentliche Gebäude" dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Villenkolonie Mulang, welche in der Karte Kulturlandschaft, Naturschutz als denkmalgeschützte Gesamtanlage (s. Kap. 7.9) verzeichnet ist.

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

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

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

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

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Lt. Stellungnahme des RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz ergab die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der vorgenannten Schutzgebietsverordnung, dass keine verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

7.6 Altlasten

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

7.7 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang (rechtskräftig seit 04.12.2014), die zur Stärkung und Wahrung der besonderen Eigenart des historisch und baukulturell bedeutsamen Stadtquartieres aufgestellt wurde. Die Satzung verfolgt die nachfolgend genannten Ziele: *"Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Gebiet verfügt über Stadtbildqualitäten in einer größeren Anzahl baulicher Anlagen von künstlerischem und von geschichtlichem Wert, die im Zusammenhang als Ensemble oder Einzelobjekte die Gestalt des durchgrünten Villenviertels am Bergpark Wilhelmshöhe prägen. Der baukulturelle Charakter des Villengebiets mit seiner offenen, stark durchgrünten Bauungsstruktur soll trotz weiterer Entwicklungen erhalten bleiben. Mit der Satzung wird das Ziel der Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Charakters des Villengebietes verfolgt."*¹

Grundsätzlich besteht aber ein Unterschied der Anwendung der Satzung bei Einzelgrundstücken zu Flächen, die einer aufwendigen Konversion (Flächenaufbereitung) unterliegen.

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

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

Die weitestgehende Beachtung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist Bestandteil und Ziel der Vorhabensplanung. Rechtlich ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang rechtskräftig seit 04.12.2014 kein höherrangiges Recht gegenüber dem vorhabenbezogenen Be-

¹ Quelle: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang, § 1 Zwecke und Ziele

² Quelle: http://www.stadt-kassel.de/aktuelles/meldungen/20501/index_print.html. Zugriff am 16.03.2015

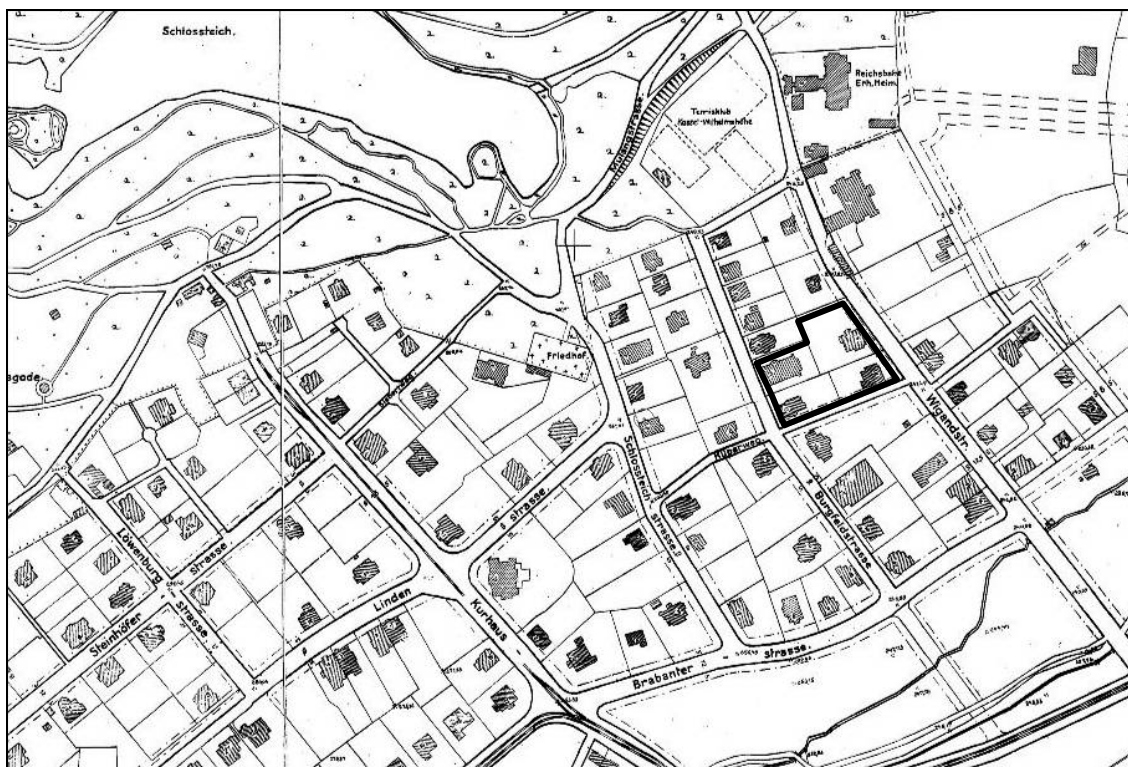
bauungsplan. Sie gilt aufgrund ihres Rechtscharakters als städtebauliche Erhaltungssatzung und bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung vielmehr unabhängig von Bebauungsplänen (vgl. auch § 2 Abs. 2 der Satzung). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht dem Teil III Gestaltungssatzung als späteres Gesetz vor. Er hat insoweit den gleichen Regelungsgegenstand wie die Gestaltungssatzung, weil er zulässigerweise ausdrückliche Regelungen zur Gestaltung der Dachformen u.ä. mit ausdrücklichem Hinweis auf die entsprechende Rechtsgrundlage der Hessischen Bauordnung trifft.

Somit muss der Bebauungsplan als jüngere Satzung nicht alle Festsetzungen der älteren Gestaltungssatzung (Teil III) einhalten, sondern kann in begründeten Einzelfällen anderslautende Festsetzungen treffen. Diese abweichenden Festsetzungen betreffen die Vorgaben zur Dachform (§ 7 Abs. 1 Gestaltungssatzung) sowie die Anordnung von Tiefgaragen (§ 10 Abs. 6 Gestaltungssatzung). Desweiteren werden die Vorgaben des Teil III Gestaltungssatzung zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Abfallbehältern u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten.

Gegenüber dem Teil II Erhaltungssatzung ist der Bebauungsplan nicht vorrangig, weil eine Erhaltungssatzung einen anderen Regelungsgegenstand als ein Bebauungsplan hat. Auch bei Geltung der Erhaltungssatzung wäre aber gemäß § 173 Abs. 1 BauGB das Vorhaben genehmigungsfähig. Abweichende Festsetzungen betreffen die Erhaltung der überkommenen Parzellenstruktur (§ 5 Abs. 2 Erhaltungssatzung).

Gemäß § 5 Abs. 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist die überkommene Parzellenstruktur zu erhalten. In der Darstellung der historischen Stadtkarte von 1943 sind für die Flächen des Plangebietes zwei Baukörper an der Burgfeldstraße (hier bereits das Gebäude der Villa Victoria erkenntlich) sowie zwei Baukörper an der Wigandstraße dargestellt. Im 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. Auf Grund der Orientierung der Baukörper ergeben sich rückwärtige, großflächige und zusammenhängende private Gartenbereiche, die der charakteristischen Durchgrünung des Gebietes dienlich sind. Für die Flächen des Plangebietes ist die überkommene Parzellenstruktur anhand der noch vorhandenen Flurstücksgrenzen ablesbar, wenngleich diese nicht mehr vollständig der Historie entsprechen.

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



Die Vorhabensplanung greift die überkommene Parzellierung auf und berücksichtigt einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine städtebauliche Einfügung der Neubauten am Standort.

Die Sanierung und Freistellung der Villa Victoria sowie der geplante Neubau (vgl. Haus A) an der Burgfeldstraße werden dem historischen Ebenbild gerecht. Ebenso ist die geplante Neuerrichtung der Häuser (D) und (E) an der Wigandstraße als Übersetzung des baukulturellen Erbes anzusehen. In Ergänzung dessen kann hier durch maßvolle Aufteilung der Baukörper ein weiteres, geplantes Gebäude (Haus F) sinnhaft in die vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dies entspricht zwar nicht der überlieferten Baustruktur, führt aber andererseits auch nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. In Gegensatz zu den Vorgaben des § 5 Abs. 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung steht der geplante Neubau am Küperweg (vgl. Haus C). Im Zuge von Nachverdichtungen im Quartier wurden in der Vergangenheit zwei neue Gebäude am Küperweg³ errichtet, die zu einer Unterbrechung der historischen "Blockstrukturen" zwischen Schloßteich- und Burgfeldstraße sowie zwischen Burgfeld- und Wigandstraße geführt haben. Mit Einbringen des geplanten Neubaus (C) wird diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und abgeschlossen, sodass die städtebauliche Gestalt des Gebietes (i.S.d. § 3 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) durch diesen Neubau nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Planungsermessens und auf der Grundlage der Ableitung der Gebäudekubaturen nach historischem Vorbild wird der Belang der Schaffung von Wohnraum und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Ausnutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen sowie die Bereitstellung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung höher gewichtet, als die bereits unterbrochene historische „Blockstruktur“.

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 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. Unter Einbezug der Vorgabe zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen können die unbebauten Grundstücksflächen begrünt und gärtnerisch angelegt sowie jene Bereiche mit natürlichen Bodenaufbau durch Baumpflanzungen aufgewertet werden. Damit sind die Schutzziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die Anlage der unterirdischen und begrünter Tiefgaragen auch zwischen den Gebäuden besser erfüllt, als bei der Errichtung jeweils einzelner Zufahrten in den von § 10 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ebenfalls geschützten Vorgartenbereichen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung beschreibt § 7 Abs. 1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, dass *"...die Dächer nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen"* sind. In diesem Sinne werden für Neubauten Dächer in Walm- und Krüppelwalmausführung gefordert. Dass im Villenviertel zu allen Zeiten auch Flachdächer gebaut wurden, zeigen Beispiele wie Hugo-Preuss-Straße 20 oder Kurhausstraße 7. Es sind Gebäude von hoher architektonischer Qualität, die heute als Einzelgebäude unter Denkmalschutz stehen. Um eine architektonische Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld vertreten zu können, ist je Gebäude ein allseitig vom Hauptbaukörper zurückspringendes Staffelgeschoss (mit flachem Gründach) vorgesehen, welches die Dachfiguren der umgebenden Altbauten typologisch, jedoch mit einer modernen Architektursprache weiterentwickelt. 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 Fremdkörper wahrnehmbare Gebäudestruktur des Burgfeldkrankenhauses geprägt wird. Das Schutzziel der Gestal-

³ Gemeint ist Haus Nr. 2 sowie Haus Nr. 15A am Küperweg

tungssatzung ist auch bei Flachdächern dadurch gewahrt, dass die vorhandene Situation des Krankenhauses mit Flachdächern auf sehr viel größeren Gebäudekörpern durch die Planung deutlich verbessert wird. Das Vorhandensein von fünf Gebäuden mit Flachdächern führt nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen oder architektonischen Qualität der Gebäude auf Nachbargrundstücken.

Die Dokumentation zur Entwicklung der Gebäudetypen ist als Anlage der Begründung beigelegt.

7.8 Weltkulturerbe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe.

7.9 Denkmalschutz

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

7.10 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

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

7.11 Bergwerksfeld

Mit Stellungnahme vom 17.09.2015 teilt die E.ON Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen) mit, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Braunkohlebergwerksfeld (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf" befindet. Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den dort vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

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

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

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

Notwendige Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Außenanlagen werden als weitgehend unversiegelter parkähnlicher Landschaftsraum, eine mit Laubbäumen überstellte mind. 2.400 m² große Grünfläche, hergestellt, die von Wege- und Aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau untergliedert ist. Die drei vorhandenen ortsbildprägenden Bestandsbäume bleiben erhalten und werden in die Gestaltung der Außenanlagen integriert. Darüber hinaus werden zur Durchgrünung mind. 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm angepflanzt.

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

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist durch Rückbau und Entsiegelung des hochverdichteten Krankenhausareals i.V.m. den vorgesehenen Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung, zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien, Dachbegrünungen und Neuanpflanzungen von Laubbäumen

gegenüber der Bestandssituation eine qualitative Verbesserung ihrer ökologischen Funktionalität zu erwarten.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die beabsichtigte Neubebauung ist nicht zu erwarten, da die Höhen der Neubauten den typologisch belegten Hauptgebäudehöhen der historischen Bausubstanz in der Burgfeldstraße entsprechen. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass der durch die hohe bauliche Ausnutzung des Burgfeldkrankenhauses gekennzeichnete Bereich, durch die sich einfügende Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ städtebaulich aufgewertet wird.

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Kanada Bau AG eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 16.07.2015 (auf Grund von zusätzlicher Ortsbegehung ergänzt im Oktober 2015) liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Untere Naturschutzbehörde vor.

Auszug aus dem "Artenschutzbeitrag zum Vorhaben 'Wohnen am Mulang'", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 16.07.2015, ergänzt im Oktober 2015:

5.3 ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTANALYSE

a) Fledermäuse

Die nachgewiesenen Fledermausarten nutzen das Plangebiet hauptsächlich als Jagdlebensraum. Als Aspekt des Jagdlebensraums spielen für diese Arten Leitlinien eine entscheidende Rolle. Insbesondere lineare Gehölzstrukturen sowohl an den Wegen/Straßen werden intensiv als Jagdreviere genutzt (vgl. Dietz et al. 2007). Eine ähnliche Funktion können auch lineare Gebäudestrukturen haben. Die projektbedingten Veränderungen im Nahrungshabitat werden nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen, v.a. da die aktuelle Umsetzungsplanung den Erhalt von maßgeblichen Gehölze fest schreibt (V-01) und auch neue für Fledermäuse interessante Gartenstrukturen schaffen wird.

Die Störung von Fledermausarten während der Bautätigkeit kann durch Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden (V-03).

Relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind hingegen vom Vorhaben nicht betroffen. Jedoch sollten die Abrissarbeiten am alten Klinikgebäude als Vorsichtsmaßnahme in der Zeit von September bis Ende November beginnen. Hiermit kann die nicht ganz auszuschließende Besiedlung von vorhandenen Hohlräumen als Winterquartier vermieden werden (V-05). Sollte diese zeitliche Vorgabe nicht umsetzbar sein, so besteht die Möglichkeit durch ausführliche Einflugkontrollen der betroffenen Gebäudebereiche (hier die „Plattenfassaden“ des alten Klinikgebäudes) an 8 Terminen in der Zeit von Ende Oktober bis Anfang Dezember, das Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen: bei einem Positivnachweis wird das weitere Vorgehen (z.B. vorzeitiges Abnehmen oder Verschließen der Gebäudeaußenplatten in dem betroffenen Bereich) mit dem AG abgestimmt.

b) Avifauna

Alle im Rahmen der Erfassungen als reine Nahrungsgäste bzw. Durchzügler eingeordneten Arten sind von den Wirkfaktoren des Vorhabens nicht erheblich betroffen, da für keine dieser Arten essentielle Nahrungshabitate nachgewiesen werden konnten. Aus diesem Grund werden diese Arten in diesem Gutachten nicht bearbeitet. Der Vollständigkeit halber sind sie jedoch im Anhang auflistet.

Nahezu alle der nachweislich im Untersuchungsraum bodenständigen Vogelarten sind in der sogenannten „Ampelliste“ für Hessen mit grüner Farbe versehen. Das bedeutet, dass diese Arten sich in Hessen in

einem günstigen Erhaltungszustand befinden (vgl. HMUELV 2011). Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung in dieser Kategorie nachgewiesenen Arten sind auch regional verbreitet und häufig. Für die lokale Population der nicht auf Höhlen angewiesenen Arten (hier nur Heckenbraunelle) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Zumal die Vermeidungsmaßnahme V-01 wichtige Habitatelemente dieser Arten im Planungsraum erhält. Sowohl in Bezug auf das Nahrungshabitat als auch in Bezug auf das Bruthabitat ist für diese Arten weiterhin im direkten Umfeld ein Ausweichen möglich.

Da das Vorkommen von Höhlen oft ein Mangelfaktor für entsprechende Vogelarten ist, muss der Verlust an Brutstätten von Höhlen / Halbhöhlenbrütern (hier Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz) durch das Ausbringen von Vogel-Nistkästen ausgeglichen werden (C-01). Folgende 26 Nistkästen sind auszubringen:

- 6 x Halbhöhlenkästen für Arten wie Hausrotschwanz und Bachstelze – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölz- bzw. Gebäudebestände oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius)
- 20x Haussperlings-Nistkästen für die entsprechende Art – auszubringen in die umgebenden Gebäudestrukturen oder – sollte dies nicht möglich sein – auch an Gehölzen in näherer Umgebung (ca. 500m Radius)

Um für alle nachgewiesenen Vogelarten eine Tötung während der Phase der Rodung und Baufelddräumung (hier v.a. Gebäudeentfernung) ausschließen zu können, muss diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten also im Herbst/Winter liegen (V-02, V-04).

Die oben aufgeführte CEF-Maßnahme (C-01) benötigt einen zeitlichen Vorlauf (s. Kap.5.1.3).

Ergänzende nicht artenschutzrelevante Bemerkung: Die artenreichen Grünflächen des Plangebietes (s. Artenliste im Anhang) sollten soweit wie möglich (v.a. im Zusammenhang mit dem Erhalt der Gehölze am Ostrand des Plangebietes) geschont und in das neue Freiflächen-Konzept eingebunden werden.

5.4 MONITORING UND RISIKOMANAGEMENT

Eine Funktionskontrolle bzw. ein Monitoring und/oder Risikomanagement muss für die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden (voraussichtlich zwei Erfassungstermine in den auf die Maßnahmendurchführung 2 folgenden Jahren):

Maßnahme	Funktionskontrolle
gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den betroffenen Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze	Überprüfung der Nutzung durch die entsprechenden Vogelarten

6. ABSCHLIESSENDE AUSSAGEN DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Projekt „Wohnen am Mulang“ abgearbeitet.

In der Bestandserfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung werden aus der Gruppe der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten die relevanten Arten des Anhang IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten ausgewählt, die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages detailliert zu betrachten sind.

In der Konfliktanalyse werden auf Basis der Wirkfaktoren des Vorhabens anhand einheitlicher Prüfschemata die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen im Sinne der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG prognostiziert und bewertet. Im Rahmen der Auswirkungsprognose

für die jeweilige Art werden ggf. vorhabensbezogene Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt. Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, bestimmte Wirkungen des Vorhabens nicht eintreten zu lassen und folglich z.B. die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der jeweiligen Art zu schonen. Die CEF-Maßnahmen dagegen bewirken eine Verbesserung oder Erweiterung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und müssen zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens bereits ihre Funktion erfüllen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten aufgrund der in Kap. 5 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Sollten sich bei der Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

8.4 Eingriffsregelung

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

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

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

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

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

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

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

9.2 Erschließung / Stellplätze

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

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

Für die vorgesehene Nutzungsänderung eines Klinikgebäudes und die Neuerrichtung von Wohngebäuden ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Ansatz zu bringen, wonach zurzeit je Wohnung ein Kfz-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen sind. Alle nachzuweisenden Stellplätze (Kfz und Fahrräder) werden in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht.

9.3 Ver- und Entsorgung

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

Lt. Stellungnahme von KASSELWASSER am 25.08.2015 kann das Plangebiet über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen entwässert werden. Desweiteren wurde mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenbilanz einschl. der Dachbegrünung, im vorliegenden Fall auf weitere Regenrückhaltmaßnahmen im Gebiet verzichtet werden kann.

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

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

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

Die auf den Dachflächen zulässige Errichtung von haustechnischen Anlagen wird gemäß Festsetzung auf maximal 5 m² je Gebäude begrenzt, um die vorgesehene Dachbegrünung bauordnungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus sind Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den (begrüneten) Dachflächen zulässig, durch die ein Beitrag zur "Energiewende" ermöglicht wird. Insbesondere der Bau und Betrieb von aufgeständerten Solaranlagen ermöglicht einen Pflanzenwuchs auch unter den Modulen bei gleichzeitiger Ertragssteigerung der Photovoltaikanlage durch Kühlungseffekte.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang sind alle vorgesehenen Dachaufbauten so zu gestalten und anzuordnen, dass die Gesamtanlage Mulang nicht beeinträchtigt wird. In diesen Zusammenhang sind insbesondere reflektierende Materialien zu ver-

meiden, um unverträgliche Sichtwirkungen auf den angrenzenden Bergpark Wilhelmshöhe (seit 2013 UNESCO-Weltkulturerbe) auszuschließen.

Tiefgaragen

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

Grundstücksfreiflächen

Nach Rückbau des Burgfeldkrankenhauses können drei Laubbäume im Plangebiet erhalten werden. Diese sind im Planwerk zeichnerisch festgesetzt. Der Erhalt der 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. Entsprechende Schutzmaßnahmen vor und während der Bauzeit werden verbindlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Für die Durchführung detaillierter Schutzmaßnahmen an den beiden Bestandsbäumen in der Wigandstraße wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt.

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

Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse

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

9.5 Hinweise

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

10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

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

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 5.052 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

	planungsrechtlich genehmigter Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen	(GRZ 0,8) 4.042	(GR Gebäude und Terrassen) 1.853 m ²
befestigte Flächen (Wege, Spielplatz u.ä.)	-	799 m ²
Grünflächen	1.010 m ²	2.400 m ² (davon ca. 650 m ² begrün- te Tiefgarage)
Laubbäume	-	14 Stck. Neuanpflanzung 3 Stck. Erhalt
Gesamtfläche	5.052 m²	5.052 m²

11 KOSTEN

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

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 12.11.2015

Kassel, den 12.11.2015

gez. Sonja Rühling
(Sonja Rühling)

gez. Martin Eger
(Martin Eger)

gez. Mohr
(Mohr)

Anlage zur Begründung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. III/4
"Burgfeldareal"

DOKUMENTATION DER GEBÄUDEENTWICKLUNG

Wohnen im Mulang | Kassel Bad Wilhelmshöhe

Ortsbild heute

OA | Februar 2015



Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Luftbild Osten Bestand

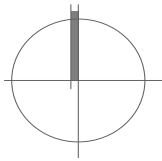




Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



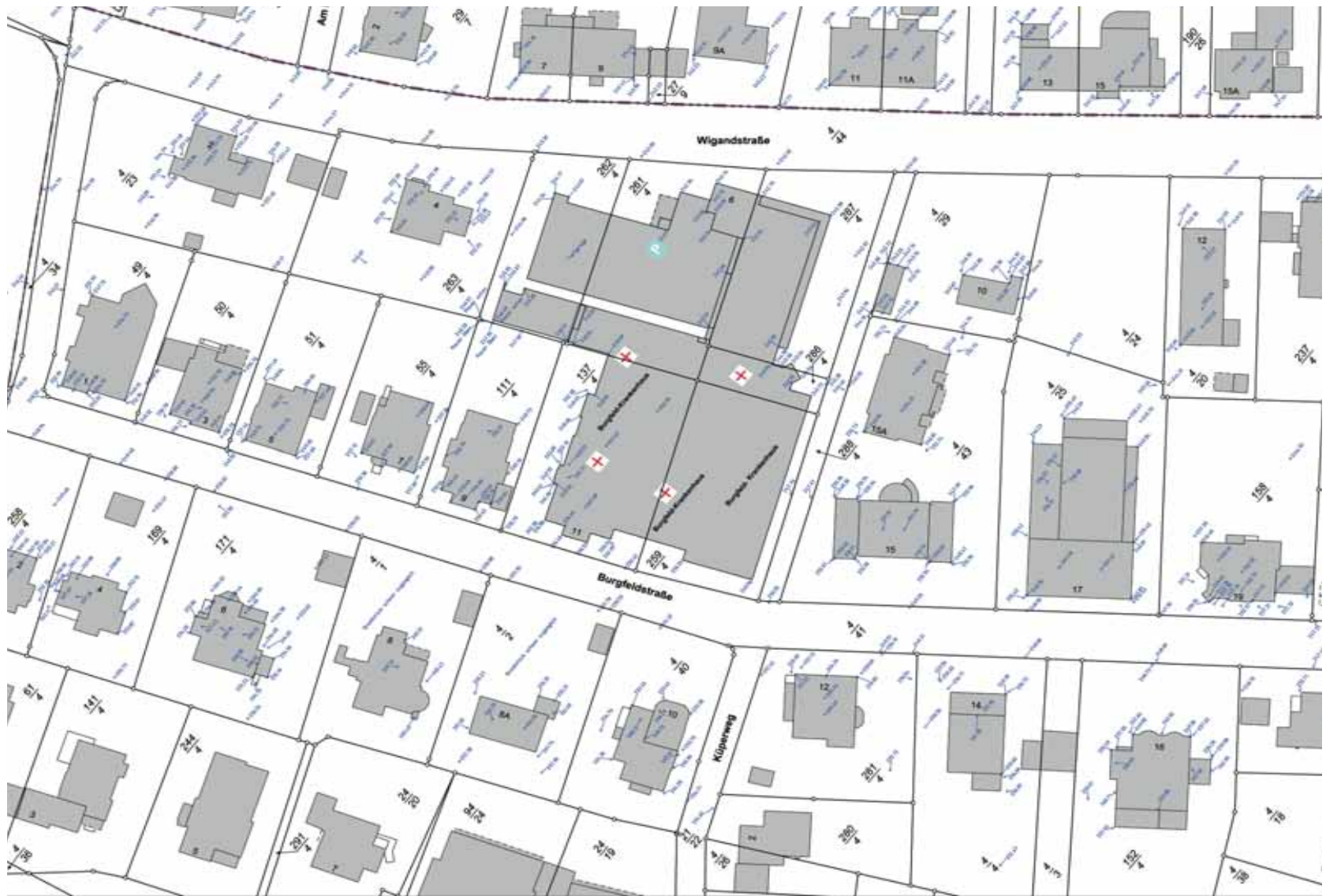
Burgfeldkrankenhaus Küperweg

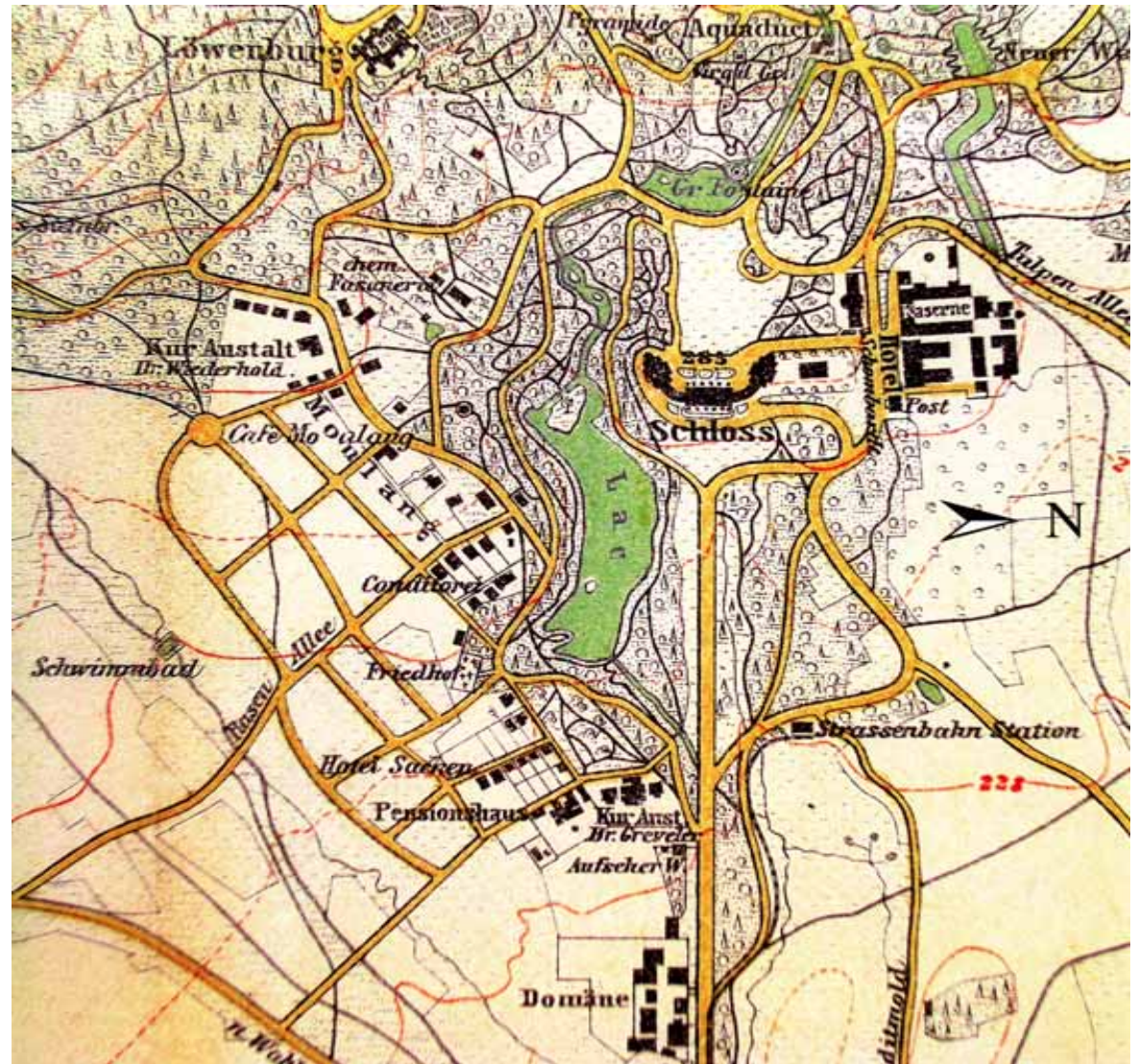


Wohnen im Mulang | Kassel Bad Wilhelmshöhe

Analyse Quartier

OA | Februar 2015



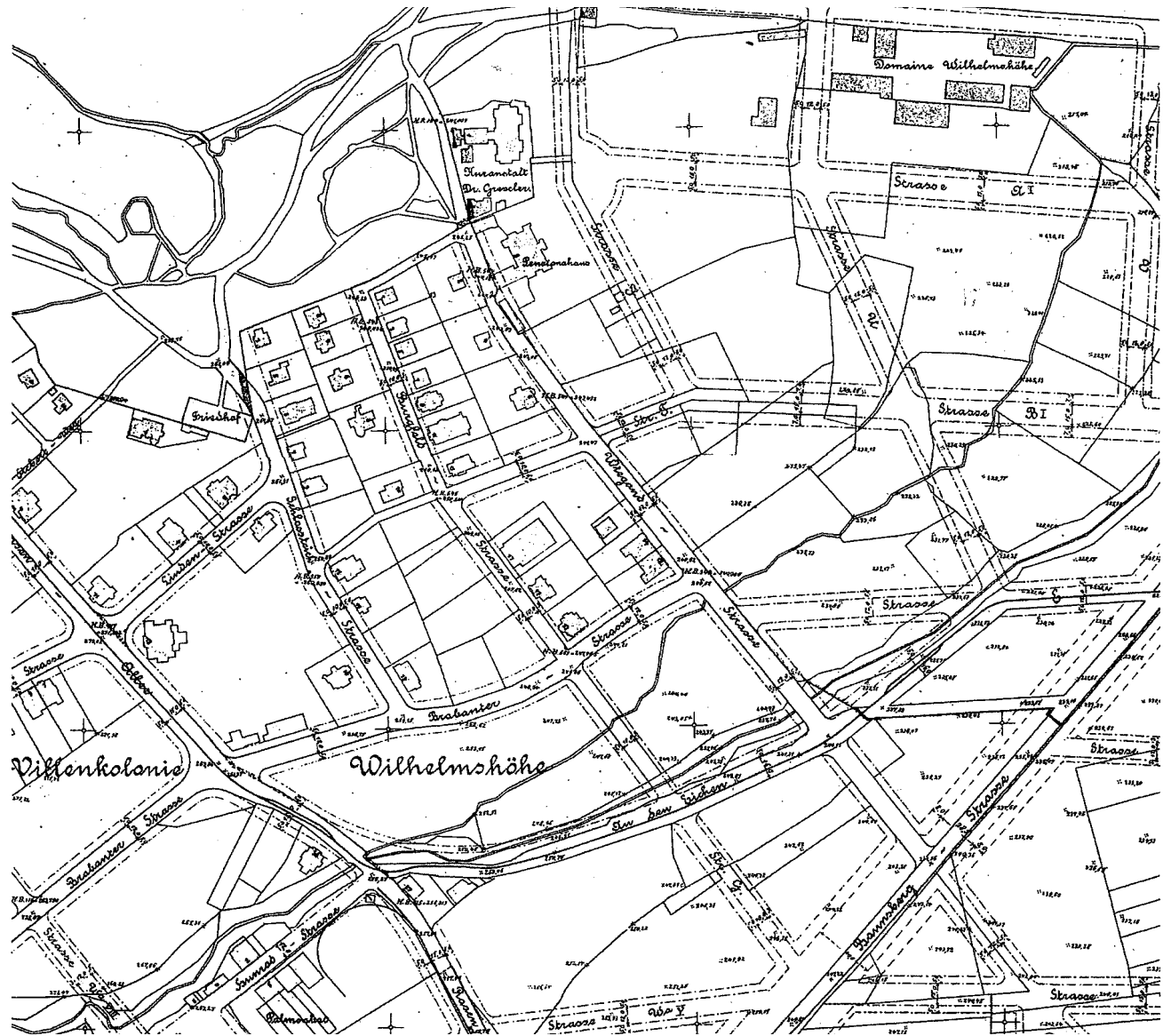
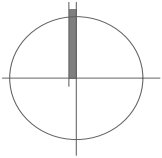


Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Villenkolonie Mulang 1886 O.M.





Wohnen im Mulang

Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Historische Bebauung Villenkolonie Mulang 1890

Höhenangaben in m über NN
 Höhenetz der Stadt Kassel, neues System

- ① = 243,22 Bürgersteighöhe bei Grenzpunkt
- ② = 242,62 " " " "
- ③ = 241,97 " " " "
- ④ = 241,59 " " " "
- ⑤ = 246,13 Geländehöhe bei Grenzpunkt
- ⑥ = 246,33 " " " "
- ⑦ = 246,06 " (unten)
- ⑧ = 248,23 " (oben)
- ⑨ = 246,36 " " " "
- ⑩ = 250,80 Bürgersteighöhe bei Grenzpunkt
- ⑪ = 250,44 " " " "
- ⑫ = 250,00 " " " "



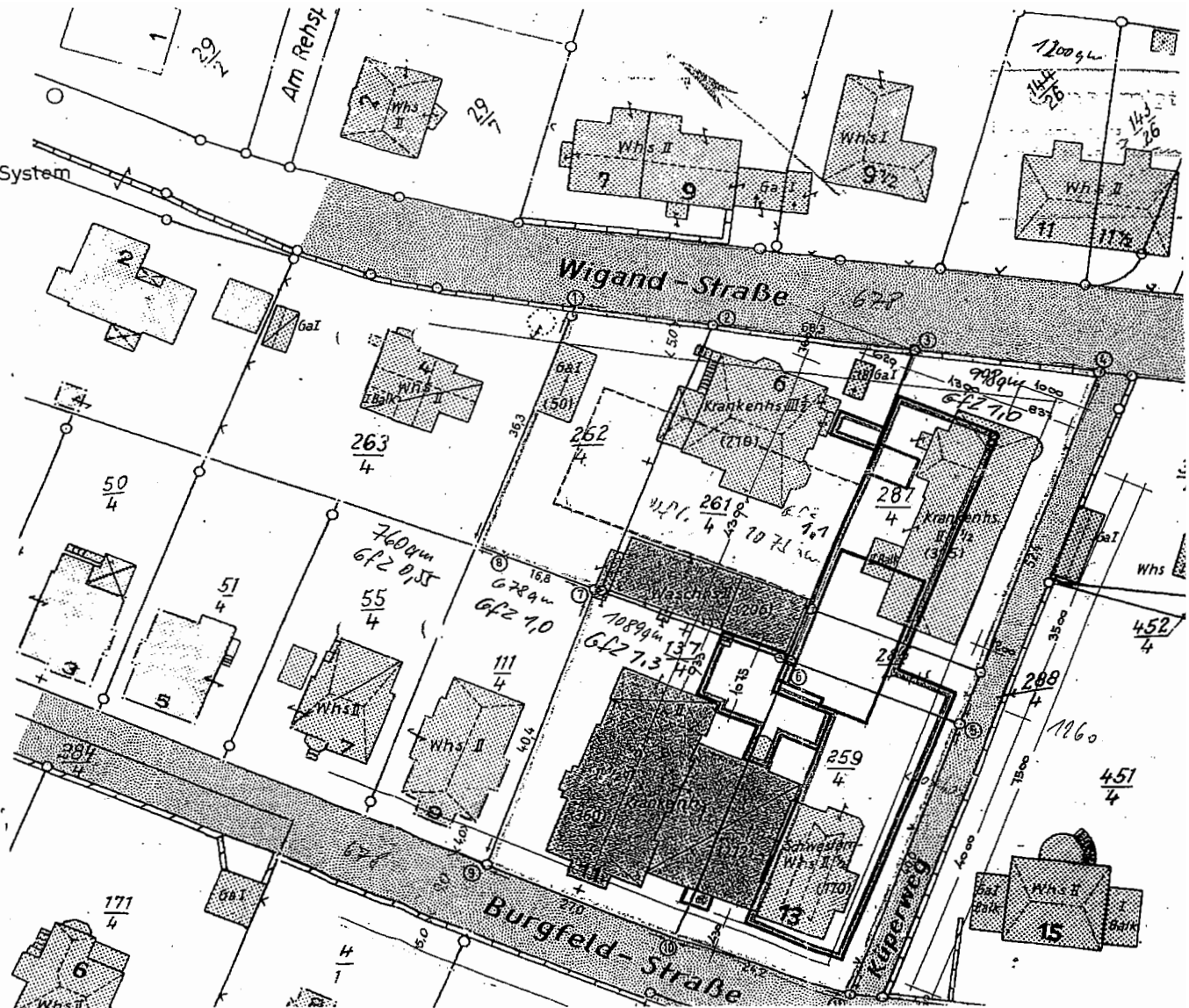
Die Fluchtlinien sind nach dem Fluchtlinienplan Nr. 678 u. 1160 festgestellt am 31.12.1900 u. 16.10.1922 eingetragen worden.

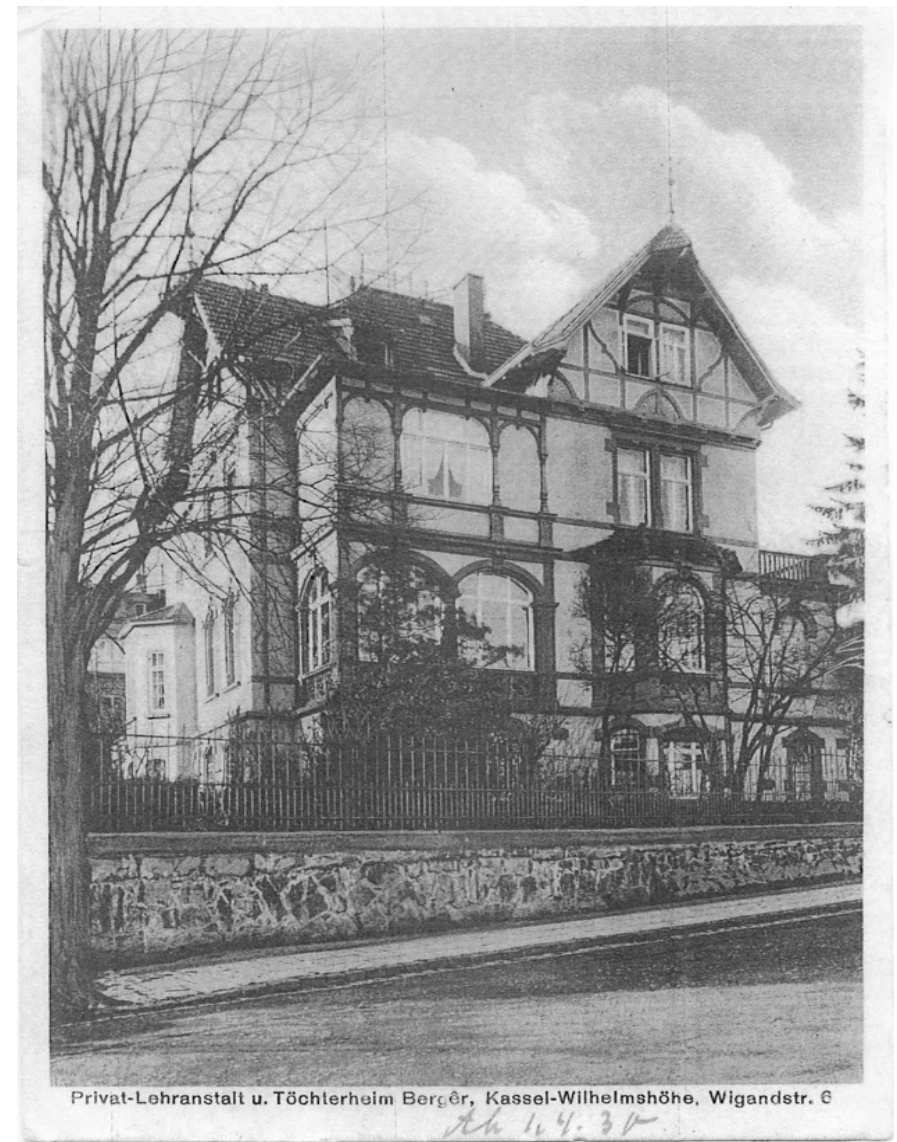


Kassel, den 16.6.1969
 Vermessungsamt
 Im Auftrag:
 Stadtvermessungsamt
 Stadtvermessungsamt

Von dem Planzettel besteht kein Höhen- u. Geländehöhen- u. Höhenangaben. Die Höhenangaben sind nicht angegeben worden.

Kassel, den 21.4.1969
 Planungsamt

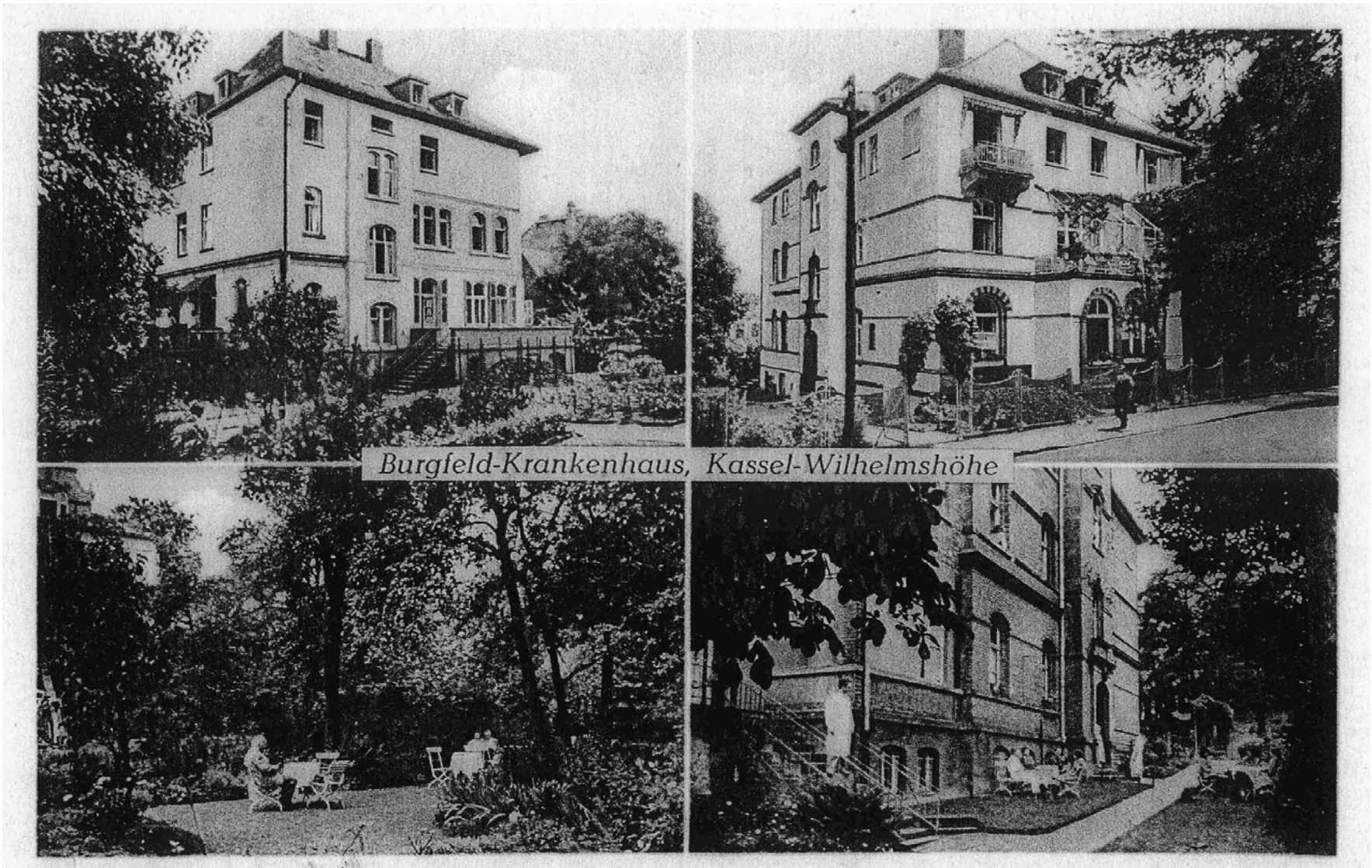




Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



ehemalige Bebauung Wigandstraße 6



Burgfeld-Krankenhaus, Kassel-Wilhelmshöhe





Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



Burgfeldstrasse von Norden



Burgfeldstraße



Wigandstraße



Burgfeldstraße



Küperweg Ecke Burgfeldstraße

Wohnen im Mulang | Kassel Bad Wilhelmshöhe

Konzept Quartiersentwicklung

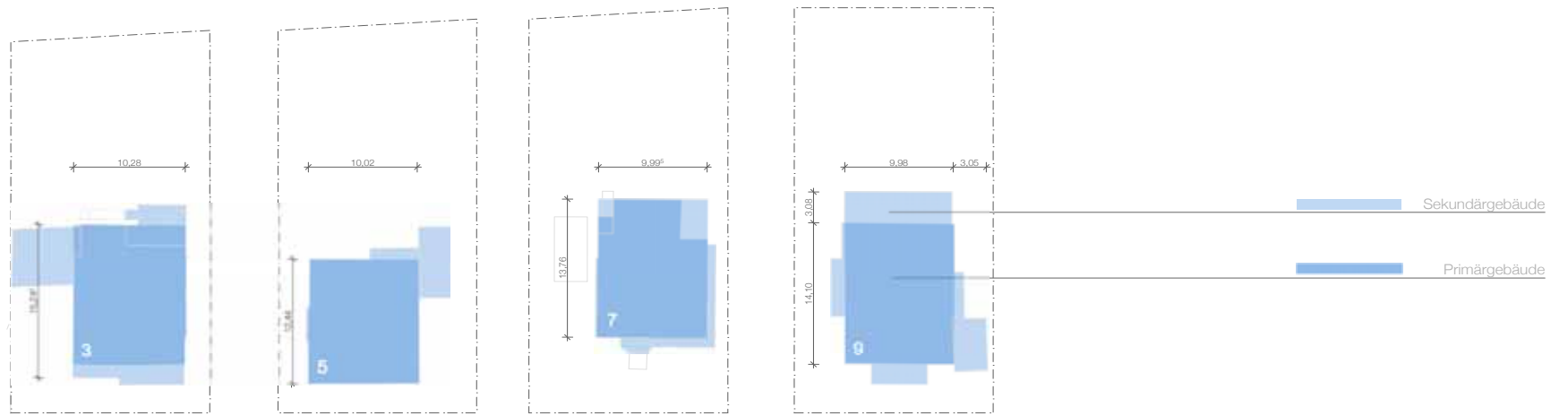
OA | Februar 2015



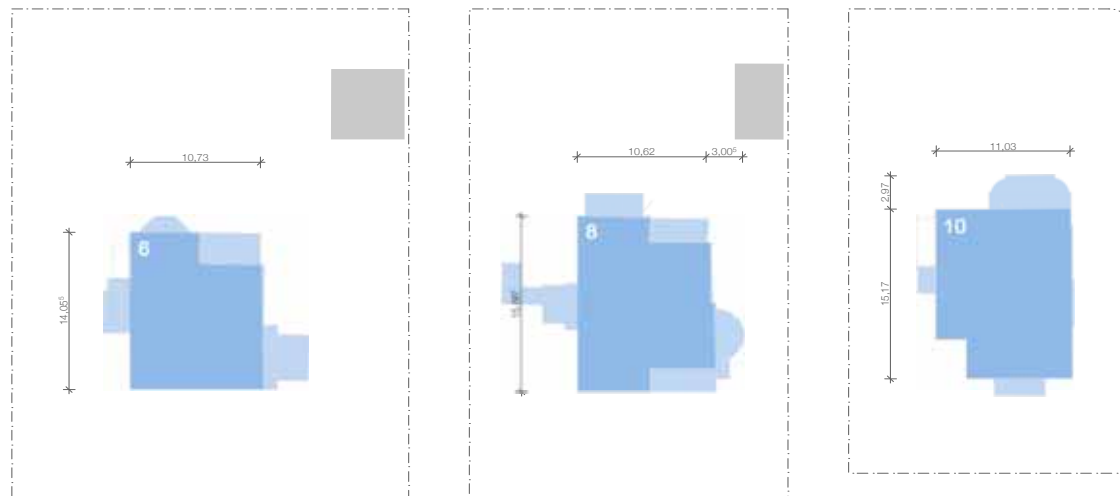
Wohnen im Mulang Kassel Bad-Wilhelmshöhe
Entwicklung Areal Burgfeldkrankenhaus



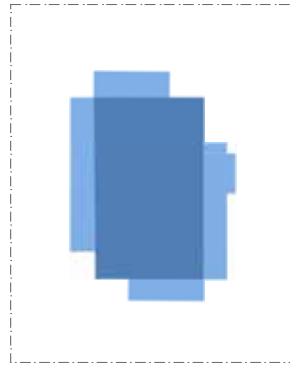
Historische Bebauung Villenkolonie Mulang 1884
Burgfeldstraße 1,3,5,7



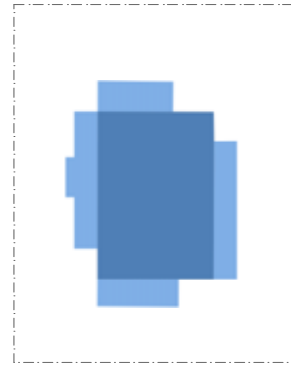
Burgfeldstraße



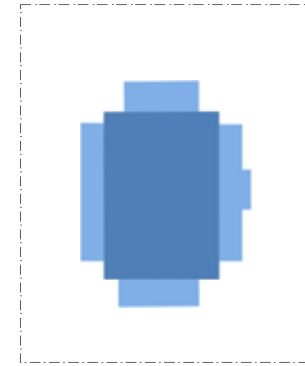
A



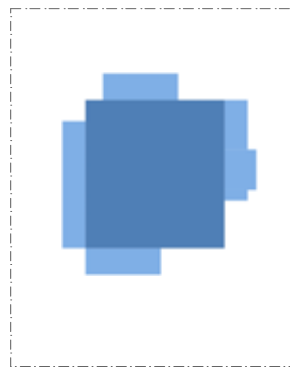
B



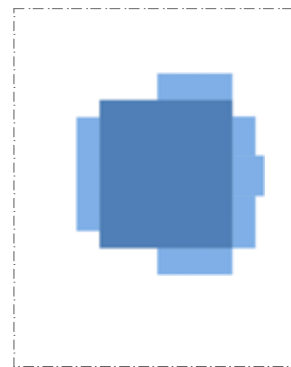
C



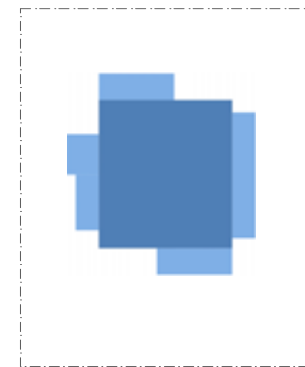
D



E



F





Bereich mit gemischter Ausrichtung

Bereich mit überwiegend linearer Tiefenbebauung

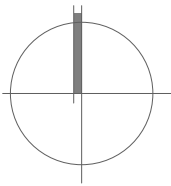
kollektive Baufluchtlinie Burgfeldstraße Bestand

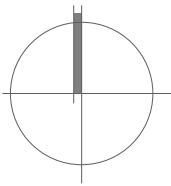
kollektive Bauflucht Wigandstraße neu

Neubaug Ergänzung mit Mischtyp Bebauung

Altbau mit Neubau als Ergänzung der Tiefenbebauung

Einfriedigungen







Bestand Burgfeldareal



Entwurf Burgfeldareal

Wohnen im Mulang | Kassel Bad Wilhelmshöhe

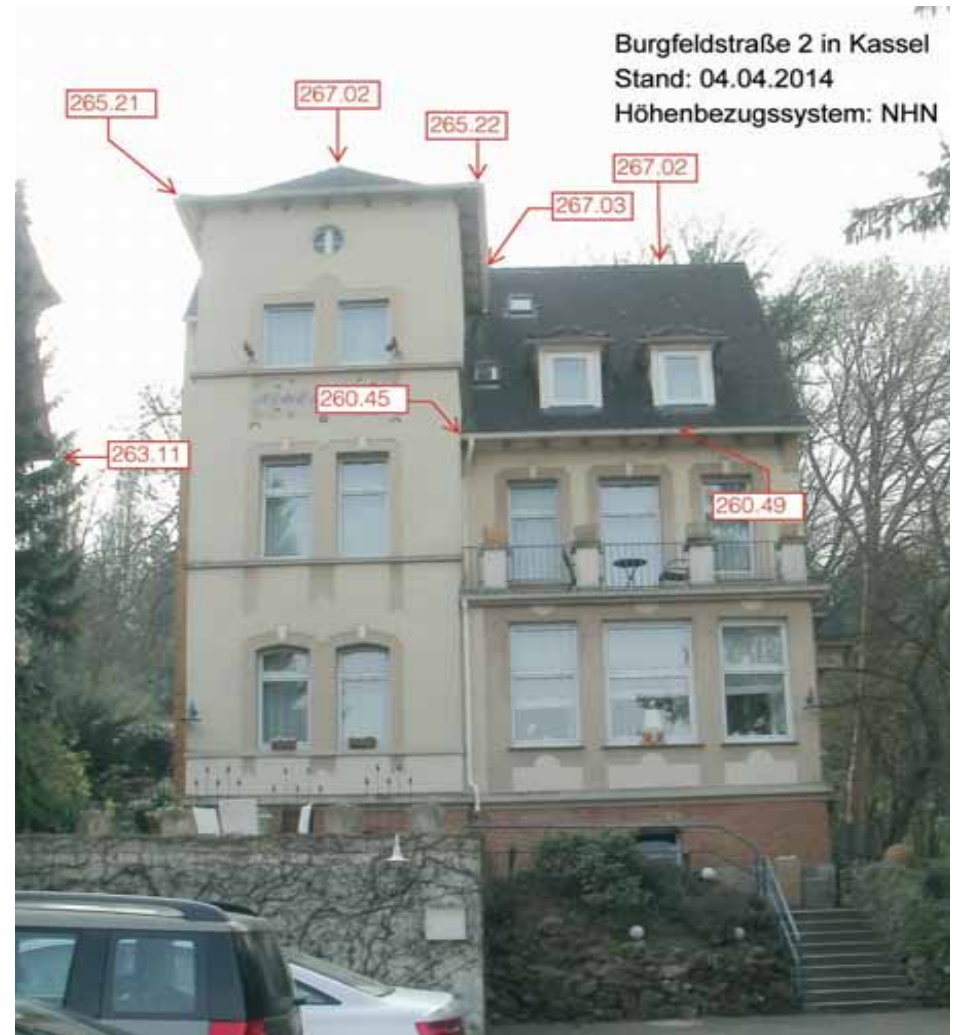
Entwicklung Gebäudetypologie

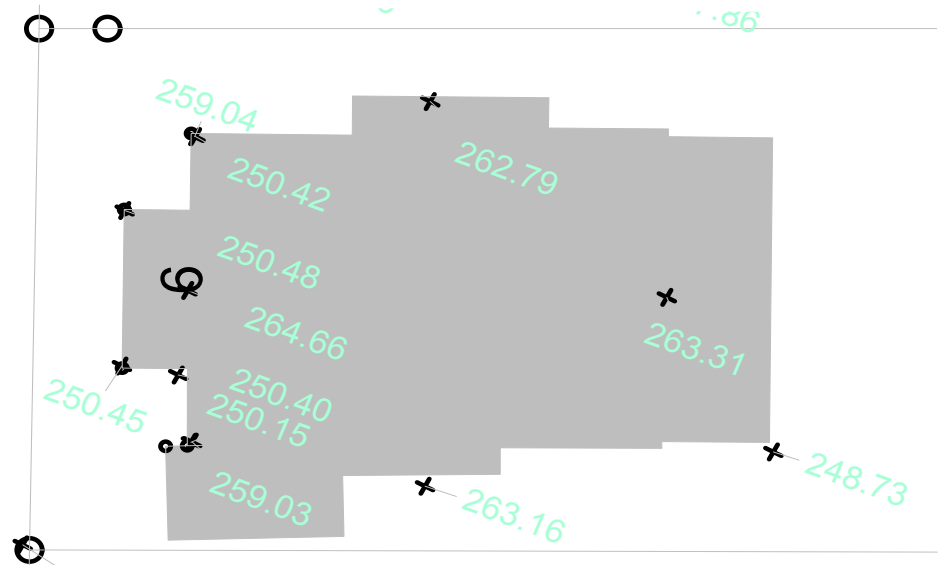
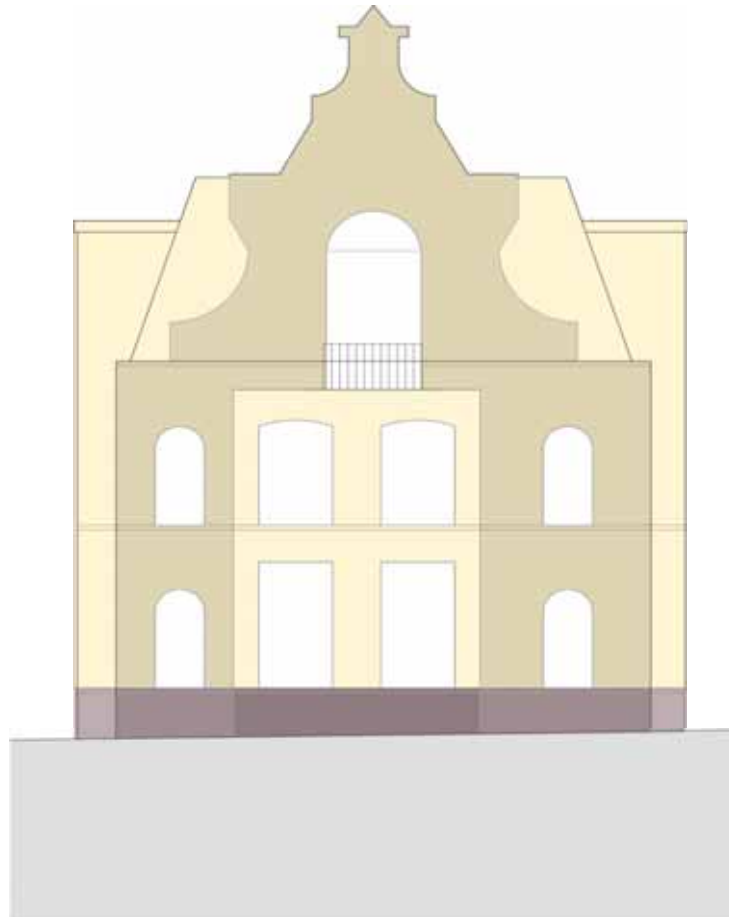
OA | Februar 2015

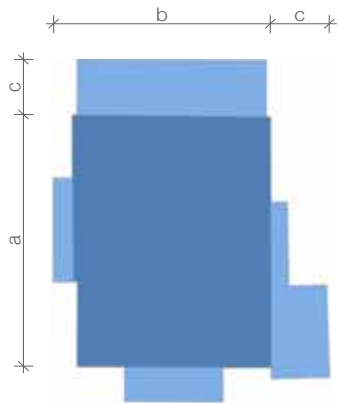
Burgfeldstraße 6 in Kassel
Stand: 04.04.2014
Höhenbezugssystem: NHN



Burgfeldstraße 2 in Kassel
Stand: 04.04.2014
Höhenbezugssystem: NHN



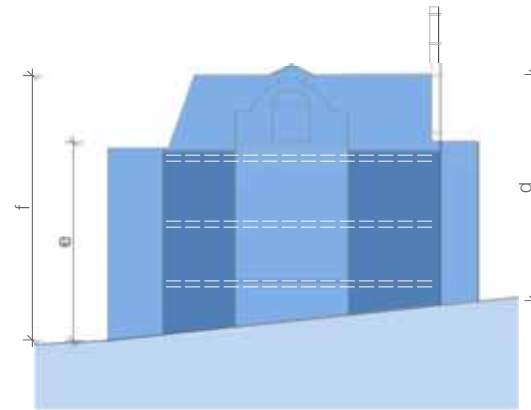




Grundriss

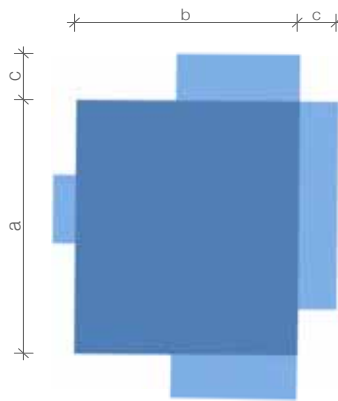


Ansicht Front



Ansicht Seite

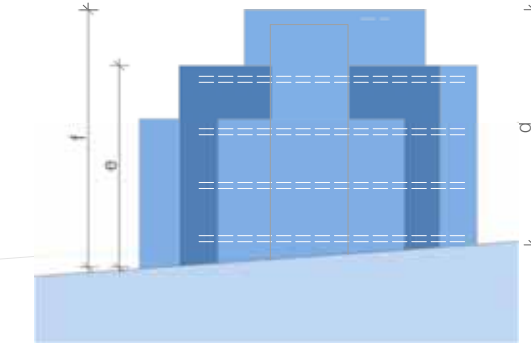
Typologie
Referenzgebäude Bestand
Burgfeldstraße 9



Grundriss



Ansicht Front



Ansicht Seite

Legende

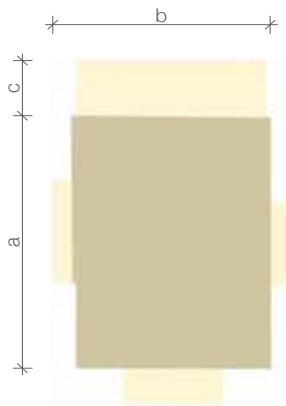
Primärbauteil (Kernhaus)



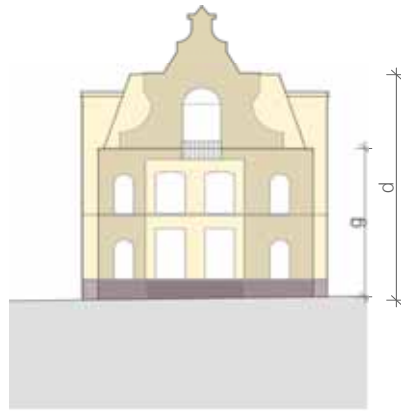
Sekundärbauteil (z.B. Erker)



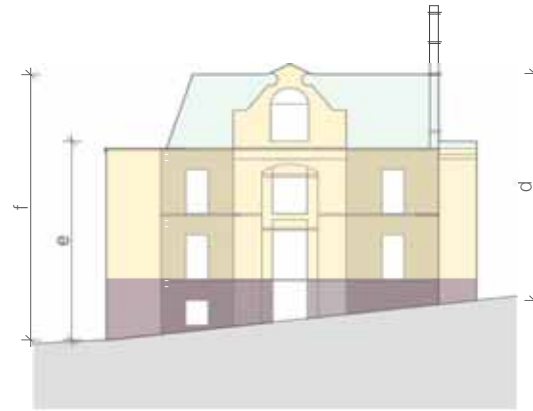
Gebäudegrammatik
Planung



Grundriss

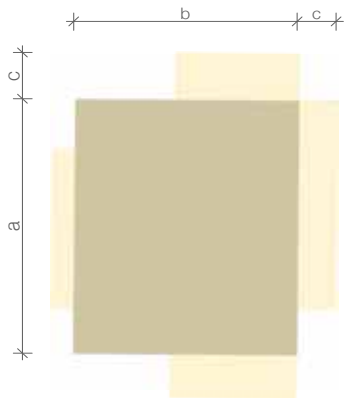


Ansicht Front



Ansicht Seite

Typologie
Referenzgebäude Bestand
Burgfeldstraße 9



Grundriss



Ansicht Front



Ansicht Seite

Legende

Primärbauteil (Kernhaus)



Sekundärbauteil (z.B. Erker)



Gebäudegrammatik
Planung

