



Kassel documenta Stadt

Bebauungsplan Nr. III / 72
„Kurhausstraße 28/30“

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Begründung

Satzungsbeschluss | 12.10.2020



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

Begründung

Trägerin der Bauleitplanung / Auftraggeber:

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

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbh
Schmittdiel | Pimper | Walberg
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

0.	Vorbemerkung.....	4
1.	Planungsanlass und Ziel.....	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planverfahren.....	5
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	6
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
4.	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	8
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.5	Satzungen	9
4.6	Schutzausweisungen.....	9
5.	Bestand.....	9
5.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	9
5.2	Erschließung und Verkehr.....	11
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
6.	Städtebauliches Konzept.....	14
6.1	Neubebauung Kurhausstraße 28.....	14
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen.....	17
7.4	Sonstige Festsetzungen.....	18
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
9.	Gesamtabwägung.....	20
10.	Bodenordnung.....	21
11.	Städtebauliche Werte	21

0. Vorbemerkung

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. Hierbei ging es um einen um das Thema Gewerbe: es hätten gemäß Bebauungsplan zwei Gewerbeeinheiten entstehen können und somit zwei großflächige Schank- und Speisewirtschaften, da es keine Flächenbegrenzung in den Festsetzungen dazu gab. Dadurch kann eine Belastung durch vermehrten Zu- und Abgangsverkehr erfolgen. In den Unterlagen und der Abwägung war jedoch nur von einer Schank- und Speisewirtschaft ausgegangen worden und dieser Aspekt der Belastung nicht betrachtet worden (das die Zulassung von zwei Schank- und Speisewirtschaften ohne Flächenbegrenzung eine neue Belastung schafft).

Zum anderen ging es um das Thema Grünfestsetzungen: gemäß Bebauungsplan mussten 35% des Grundstücks als Vegetationsfläche angelegt werden. Die Auswirkungen der Festsetzungen der Vegetationsflächen wurden laut Gericht nicht zutreffend ermittelt und bewertet, da der Vegetationsanteil auf den beiden Nachbarflurstücken unterschiedlich ist.

Außerdem gab es noch zwei Punkte, die den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrafen: Es konnten aufgrund eines fehlenden Vorhaben- und Erschließungsplanes die Flurstücke, die zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehören, nicht eindeutig zugeordnet werden. Außerdem wurde in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Nachbargrundstück mit einbezogen. Auf diesem wurde ein Baufenster festgesetzt, welches eine rückwärtige Bebauung, analog der Möglichkeit auf dem Grundstück Kurhausstraße Flurstück Nummer 4/13 zulässt. Die Voraussetzungen der Einbeziehung des Nachbargrundstückes waren aber nicht gegeben.

Nun wird 2019 ein Bebauungsplan für denselben Bereich aufgestellt, der nicht mehr vorhabenbezogen ist. Die städtebauliche Grundkonzeption ist unverändert erhalten geblieben. Die mittlerweile bestehenden Gebäude der Kurhausstraße 28 sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die Themen Gewerbe und Grünflächen werden aufgegriffen und die Festsetzungen diesbezüglich angepasst.

In diesem Bebauungsplan werden die Grundlagen von 2010 dargestellt und soweit erforderlich auf den Stand von 2020 aktualisiert.

1. Planungsanlass und Ziel

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

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III / 72 ist die rechtliche 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.

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 zentralen

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.

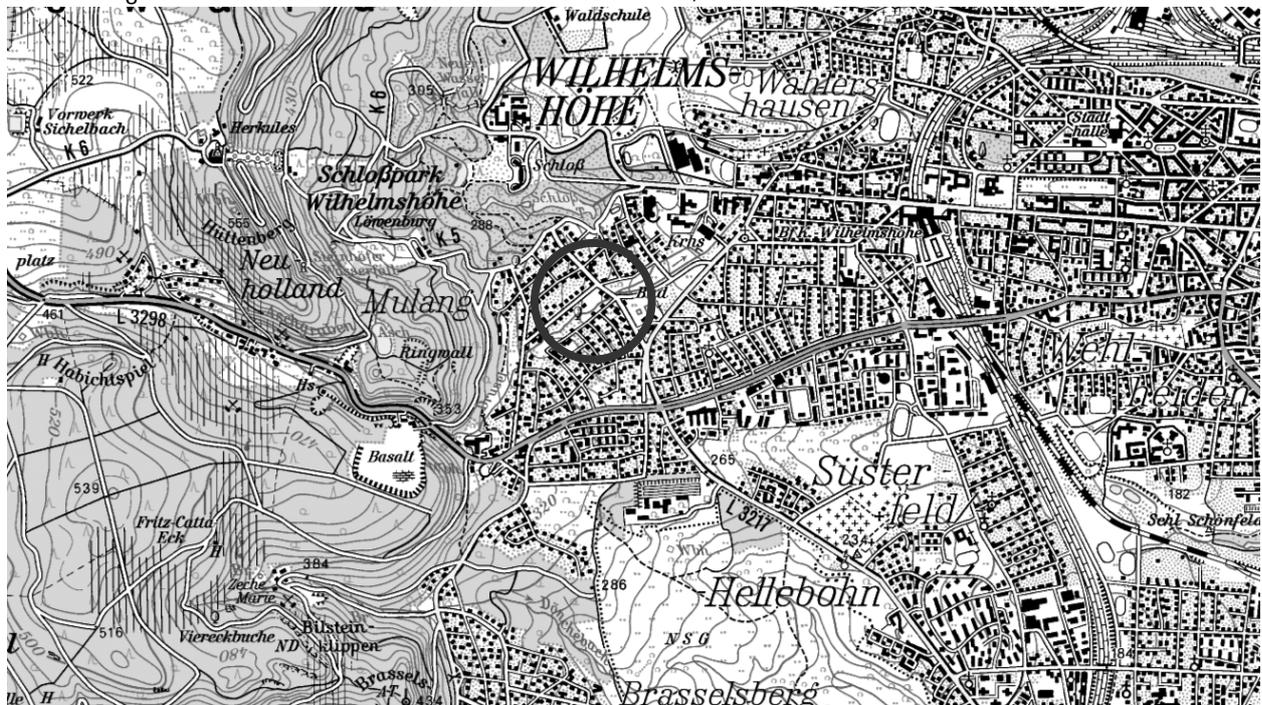
Da das Vorhaben mit Erlangung der Planreife bereits umgesetzt wurde und nun der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als nicht-vorhabenbezogener Bebauungsplan.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kurhausstraße (Flurstück 17/5)
- im Westen durch einen öffentlichen Weg (Flurstück 4/8)
- im Süden und Osten durch die Grünfläche (Flurstück 12/4) entlang der Drusel

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.187 m², liegt im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe in der Gemarkung Wahlershausen. Er umfasst die Flurstücke 4/13, 170/4 sowie 9/4 der Flur 15.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m² umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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.

Auch wurden damals das Architekturkonzept für die Kurhausstraße 28 und der Entwurf des aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vorfeld mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt und seitens des Amtes ausdrückliche Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert.

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

Der Beschluss der Offenlage wurde am 02.03.2020 gefasst.

Die Offenlage fand vom 29. Juni bis einschließlich 31. Juli 2020 statt, es kam keine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit.

In der Offenlage wurden seitens der Ämter und Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Thema Überdeckung von Bergwerksfeldern, Altlasten und redaktionelle Anpassungen bezüglich der zeichnerischen Festsetzungen gegeben. Die Gehölzliste wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde um zwei Einträge ergänzt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

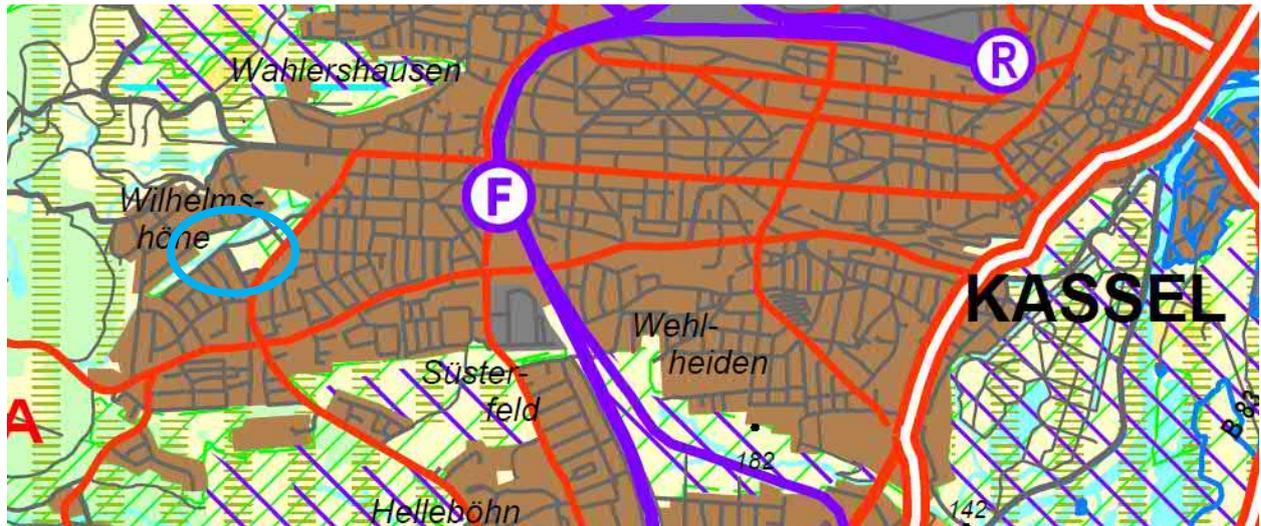
Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft aus. Dies ist auf den benachbarten Druselgrünzug zurückzuführen und der Maßstäblichkeit der RPN-Karte geschuldet. Mit Blick auf die bereits tatsächlich vorhandene Bebauung sowie den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C kann das Regierungspräsidium Kassel der Planung trotzdem grundsätzlich zustimmen und sie als mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar bewerten.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Markierung der Lage des Plangebiets (blaues Oval) durch ANP

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Markierung der Lage des Plangebiets (blaues Oval) durch ANP

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

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

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

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C im Maßstab 1:5000, der seit dem 14.12.1982 rechtskräftig ist.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C

Dieser weist den Planbereich als Reines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise, wobei das Bauwerk an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet werden muss, festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass das Grundstück nur auf einer Tiefe von 40 Metern, gemessen von der öffentlichen Erschließungsstraße, anrechenbares Baugrundstück ist.

Von den unbebaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten.

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.

4.5 Satzungen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

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

4.6 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Das Gebäude Kurhausstraße 30 (Flurstück 9/4, Flur 15), Gemarkung Wahlershausen, ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal. Alle im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind darüber hinaus Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

UNESCO Welterbe

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des Weltkulturerbes „Bergpark Wilhelmshöhe“.

5. Bestand

5.1 Städtebauliche Situation und Nutzung



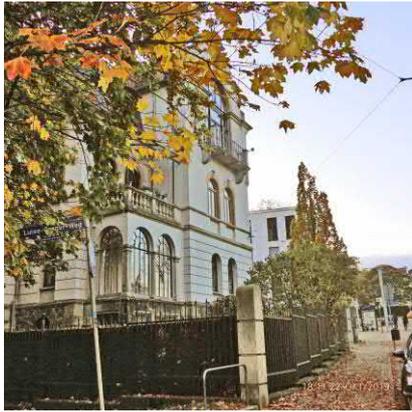
Blick auf die Gebäude und den Grünzug von Westen



Villa Kurhausstraße 30



Neubau und Villa rückwärtig



Blick auf die Villa von Osten



Villa Kurhausstraße 30 mit Neubau



Neubau



Neubebauung mit Hecke



Neubebauung mit Hecke



Neubebauung mit Tramhaltestelle davor

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30, die mit Hauptgebäuden und eingeschossigen Nebengebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit bzw. Garagen bebaut sind. Beide Grundstücke gehören zur denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang'.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 befinden sich zwei, 2012 und 2013 fertig gestellte, Mehrfamilienhäuser, das vordere dreigeschossig, das hintere zweigeschossig.

Das östlich auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 gelegene Gebäude ist viergeschossig und wurde 1893 erbaut. Die gründerzeitliche Villa befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage, am Kreuzungspunkt der Kurhausstraße/Hunrodstraße/An den Eichen. Zusammen bilden die Grundstücke ein architektonisch-städtebauliches Ensemble umgeben vom Drusel-Grünzug, wodurch die markante Lage hervorgehoben wird.

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

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich des Quartiers und ist größtenteils von Wohnnutzung umgeben, es befinden sich aber auch größere Infrastruktureinrichtungen wie ein Einzelhandelsmarkt, die Waldorfschule und das Freibad Wilhelmshöhe in der Umgebung.

Die Nutzung im Plangebiet selbst ist durch das Wohnen geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Gebäude Kurhausstraße Nr. 28 ein Café und ein Mode-Laden, im Gebäude Kurhausstraße Nr. 30 eine Unternehmensberatung. In unmittelbarer Nachbarschaft sind ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger), ein Frisör, ein Restaurant und ein Hotel vorhanden. Insbesondere in diesem Umfeld besteht städtebaulich eine verdichtete Bauweise mit höheren Gebäuden (im Bereich des Lebensmittelmarktes sogar mit bis zu acht Geschossen).

5.2 Erschließung und Verkehr

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

Über die Kurhausstraße und Baunsbergstraße ist man in unter 10 Minuten auf der Wilhelmshöher Allee und am Bahnhof Wilhelmshöhe bzw. über die Druseltalstraße auf der Bundesautobahn 44 (Anschlussstelle Bad Wilhelmshöhe).

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Haltestelle 'Brabanter Straße' der Straßenbahnlinie 4 liegt direkt vor dem Gebäude Kurhausstraße 28 (Viertelstundentakt in die Innenstadt und zum Bahnhof Wilhelmshöhe). Die Bushaltestelle mit den Linien 11 (alle 30 Minuten zum DEZ und zum Bhf. Wilhelmshöhe und nach Harleshausen), 23, 51, 52 und 53 'Freibad Wilhelmshöhe' liegt in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet. Durch die sehr gute Erreichbarkeit mit Straßenbahn und Bus wird die Zentralität des Planbereiches verdeutlicht.

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

5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Die Böden im Planbereich sind weitestgehend in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme 2010 waren auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 durch die damaligen Bestandsgebäude und die Erschließungsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster) zusammen bereits über 1.000 m² versiegelt, bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.895 m². Darüber hinaus gab es weitere teilversiegelte Kiesflächen. Lediglich im hinteren und südwestlichen Grundstücksbereich ist eine größere Vegetationsfläche vorhanden.

Durch die Neubebauung haben sich die Flächenanteile verändert, es sind aktuell rund 1.054 m² versiegelt, 835 m² Vegetationsfläche incl. Dachbegrünung (Tiefgarage).

Auch auf dem vorderen Grundstück (Flurstück 9/4) der Kurhausstraße Nr. 30 ist ein Großteil der Flächen überbaut bzw. mit Natursteinpflaster oder als teilversiegelte Kiesbeete befestigt (insgesamt mehr als 780 m² der Gesamtfläche von 1.004 m²). Die Randbereiche sowie der südliche Grundstücksbereich sind als Vegetationsflächen angelegt. Auf dem hinteren Grundstück (Flurstück 170/4) sind rund 150 m² von 290 m² Gesamtfläche als Vegetationsfläche angelegt.

Diese Flächenanteile haben sich im Vergleich zu 2010 nur unwesentlich verändert.

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

Wasser

Das Plangebiet befindet sich 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 Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden werden nicht berührt. Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Da derzeit insgesamt ca. 60 % des gesamten Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen deutlich eingeschränkt, das aufkommende

Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls deutlich eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft südöstlich des Geltungsbereiches in 5-10 m Entfernung die Drusel als relativ naturnahes Gewässer. Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

Lokalklima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK ordnet in seiner Klimafunktionskarte 2009 das Plangebiet als "Übergangsklima" ein. Auf der Klimafunktionskarte 2030 mit den zu erwartenden Temperaturveränderungen befindet sich das Gebiet im Grenzbereich zu „Misch- und Übergangsklimaten“ und Gebieten mit Überwärmungspotential. Der Planbereich sowie der benachbarte Drusel-Grünzug weisen ein hohes Luftleitpotenzial auf und sind daher als Kaltluftleitbahn (Durchlüftungsbahn) dargestellt. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebaute Bereiche unterschiedlicher Struktur und Bedeutsamkeit umfasst mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen. Da der Planbereich bereits mit mehreren Einzelgebäuden bebaut ist und z.T. umfangreich versiegelte Nebenflächen aufweist (dies galt auch bereits vor Errichtung der Neubebauung), liegen Beeinträchtigungen des Kleinklimas bereits vor. Daher wird das Potenzial Klima im Planbereich selbst mit insgesamt mittlerer Wertigkeit beurteilt, gleichwohl in übergeordneter Betrachtung durch die Kaltluftleitbahn eine hohe Wertigkeit gegeben ist.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Struktur und räumliche Verteilung der einzelnen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist stark durch die Gebäude und die Erschließungsflächen bestimmt, ihr Anteil im Plangebiet ist insgesamt gering. Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 sind im südlichen Grundstücksbereich größere als Ziergarten angelegte Flächen vorhanden, weitere begrünte schmale Heckenrandstreifen befinden sich im Bereich der versiegelten Zufahrtsbereiche. Der Anteil der Vegetationsflächen beträgt insgesamt rund 835 m² inklusive Dachbegrünung der Tiefgarage (ca. 45 %).

Auf dem vorderen Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 (Flurstück 9/4) beträgt der Anteil der Vegetationsflächen rund 220 m². Der hintere, unbebaute Grundstücksteil (Flurstück 170/4) besitzt einen weit höheren Anteil an Grünflächen von rund 150 m². Beide Grundstücksteile zusammen weisen daher einen Vegetationsflächenanteil von rund 370 m² (ca. 29 %) aus,

Auf dem vorderen Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 (Flurstück 9/4) ist der Vorgarten teilweise als Kiesgarten angelegt, während die übrigen Randbereiche und der hintere südliche Gartenabschnitt ziergärtnerisch mit einzelnen Obstgehölzen gestaltet sind. An der südlichen Grenze sind eine Birke und eine Eibe, an der Kurhausstraße ist eine Säuleneiche vorhanden.

Beide Grundstücke sind fast vollständig von hohen Zäunen bzw. Mauern oder Hecken umgeben.

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

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 13 HAGBNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Der Planbereich selbst stellt keinen besonderen Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dar.

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

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 sind besonders im südlichen Grundstücksbereich attraktive Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Das Grundstück Kurhausstraße 30 wird überwiegend zum Wohnen genutzt und verfügt daher über gute Möglichkeiten zur Freiraumnutzung. Die Grundstücke sind randlich z.T. durch Hecken und Bäume eingegrünt und fügen sich daher grundsätzlich in die Umgebung ein.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

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

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

In der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen (ALTIS) ist folgender Eintrag vorhanden:

Schlüsselnummer: 611.000.051-000.008

Art der Fläche: Altstandort

UTM-Ost: 52942926

UTM-Nord: 500430334

Beschreibung: Renova Reinigung, Chemische Reinigung

Adresse: Kurhausstraße 28

Status: Adresse f/Lage überprüft (validiert)

WZ-Klasse 5

Der Standort ist gemäß dem Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in die Branchenklasse 5 eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.

Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten.

Es liegen zu dem Grundstück und Betrieb keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten.

Da mit der vorgelegten Planung der Bestand gesichert werden soll, ergibt sich aktuell kein altlastenfachlicher Handlungsbedarf. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück ist vorlaufend eine altlastenfachliche Untersuchung erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalschutzgesetz das Gebäude Kurhausstraße 30 ein Kulturdenkmal. Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (vgl. Kapitel 4).

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Neubebauung Kurhausstraße 28

Unter dem Leitbild „Villen im Park“ sind auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 zwei neue Stadtvillen errichtet worden. Diese sollen planungsrechtlich gesichert werden. Das Leitbild und das städtebauliche Konzept haben sich seit 2010 nicht verändert.

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

Insgesamt sind in den neuen Gebäuden zehn Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.245 m² entstanden, davon jeweils fünf im rückwärtigen Haus 1 und fünf im vorderen Haus 2. Die Wohnungsgrößen bewegen sich im Durchschnitt in einer Größenordnung von ca. 85 bis 200 m². Analog zum früheren Bestand gibt es ergänzend zur Wohnnutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses gewerbliche Flächen mit insgesamt rund 210 m² Verkaufsfläche, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des örtlichen Versorgungsbereichs geleistet wird. Die bewusste Beschränkung von Schank- und Speisewirtschaften auf eine Fläche von 101 m² (entspricht der Fläche der größeren Gewerbeeinheit im Erdgeschoss) sorgt für eine vielfältige gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses. Die Wohnungen wurden mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Ausbaustandard errichtet. Darüber hinaus wurden die Gebäude insgesamt energieeffizient und unter Verwendung von schadstoffarmen/-freien Materialien errichtet.

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

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



Abb.: Freiflächenplan (Verkleinerung o.M.), Vorentwurf Stand April 2010, Quelle ANP

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

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

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

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

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mit der Festsetzung der Wohngebiete wird dem vorhandenen Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet sowie der städtebaulich vorherrschenden Charakteristik des Umfeldes Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der heute ansässigen gewerblichen Nutzungen die zur Versorgung des Gebietes dienen, sind im WA ausschließlich im Erdgeschoss im Baufeld 1 Läden mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 210 m² zulässig. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Baufeld 1 mit einer Nutzfläche von bis zu 101 m² im Erdgeschoss zulässig. Die gewerbliche Nutzung wird somit entsprechend des derzeitigen Bestandes auf das straßenseitige Baufenster unmittelbar an der Straßenbahnhaltestelle beschränkt. Der innere Bereich bleibt Wohnen und der zugehörigen Freiflächennutzung vorbehalten.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt ein Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Baugebieten. Darüber hinaus werden im WA nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die räumliche Lage am Drusel-Grünzug, die Zielsetzung der vorrangigen Entwicklung der Wohnnutzung sowie die benachbarten Wohngebiete stehen diesen Nutzungen entgegen.

Zum Schutz der Wohnnutzung und aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze begrenzt bzw. die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die Tiefgarage beschränkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

In allen Baugebieten werden eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt in Baufeld 1 274 m über Normalhöhennull (ü. NHN), in Baufeld 2 273 m ü. NHN, in Baufeld 4 270 m ü. NHN. In Baufeld 3 beträgt die

maximale Traufhöhe 274 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 278,20 m ü. NHN. Darüber hinaus wird zwischen WA und WR 1 ein Bereich für Unterbauungen mit einer maximalen Höhe von 263,50 m ü. NHN festgesetzt.

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

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

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

7.3 Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen

Durch die im Reinen Wohngebiet WR 1 und im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsflächen (35%) und die festgesetzten Hecken und Bäume ist eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für den Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume Mindestgrößen sowie hochstämmige Bäume festgesetzt. Durch die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung bei Neubauten kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

Mit den im Reinen Wohngebiet WR 2 festgesetzten Mindestanteilen an Vegetationsflächen (22%) werden die Bestandsstrukturen erhalten. Über die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird der vorhandene höhere Grünanteil im südlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zum angrenzenden Druselgrünzug gesichert. Im Reinen Wohngebiet WR 1 wird dieser Übergang durch die Festsetzung neu zu pflanzender Bäume und Hecken geschaffen und gesichert.

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß der nachstehenden Artenliste auszuwählen.

Artenliste Bäume

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

Artenliste Sträucher

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

7.4 Sonstige Festsetzungen

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

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**Werbeanlagen**

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

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**Boden, Wasser, Lokalklima**

Für das auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 umgesetzte Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ein Anteil von ca. 758 m² überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) sind insgesamt ca. 1.137 m² versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Demgegenüber kann die für Neubauten festgesetzte Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 100 % die Lebensraumfunktion des Bodens teilweise bzw. die Retentionsfunktion in Bezug auf den Wasserhaushalt weitgehend übernehmen.

Für das Grundstück Kurhausstraße 30 ist in der Gesamtbetrachtung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. eine überbaubare Fläche von ca. 517 m² zulässig. Zusätzlich können durch Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) weitere ca. 258 m² überbaut/ versiegelt werden. In der Gesamtsumme sind dies 775 m², gegenüber dem heutigen Bestand können ca. 46 m² zusätzlich in Anspruch genommen werden. Da es sich hier um einen denkmalgeschützten Gebäudebestand handelt, sind jedoch absehbar wesentliche bauliche Veränderungen nicht zu erwarten.

Für das Lokalklima werden sich durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Situation ergeben. Durch die entstandene Einzelhausbebauung, wird der Kaltluftabfluss im Drusel-Grünzug nicht beeinträchtigt. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass die Dachbegrünung zusammen mit den festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen die kleinklimatischen Wirkungen des früheren Bestandes (2010 vor Abriss und Neubau auf der Kurhausstraße 28) übernimmt.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Neupflanzung von mehreren Bäumen, die Begrünung der Dachflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen durch Laubgehölzhecken planungsrechtlich festgesetzt.

Durch das Neubauvorhaben ergaben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an (bodengebundenen) Vegetationsflächen wurde unwesentlich verringert, begrünte Dachflächen kamen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen waren kurzfristig zwar gegeben, konnten mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

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

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

Bezüglich eventueller Altlasten- bzw. Kampfmittel sind im Rahmen der Bauplanung die gesetzlichen Standards und Vorgaben zur Entsorgung einzuhalten.

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

Kultur- und Sachgüter

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

Zusammenfassende Bewertung

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

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

9. Gesamtabwägung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

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

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

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

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

- zur Bebauung mit Einzelhäusern
- zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

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

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

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

Auf die Aspekte der privaten Belange wird im Folgenden vertiefend eingegangen:

Auf den Grundstücken Kurhausstraße 28 und 30 gilt derzeit der einfache Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 wurde das städtebauliche Konzept durch Abriss und Neubau umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. III / 72 „Kurhausstraße 28/30“ sichert diese Planung und entspricht somit der vorhandenen Neubebauung. Den privaten Belangen wurde somit Rechnung getragen.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 setzt derzeit der einfache Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C u.a. ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Der Bebauungsplan Nr. III / 72 „Kurhausstraße 28/30“ übernimmt diese Festsetzungen – setzt ebenfalls ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen erhöht sich die GFZ von 0,5 auf 0,95, die festgesetzten Höhen (z.B. Traufhöhe von 274 m über NHN) orientieren sich am Bestand. Im rückwärtigen Bereich wird analog zum Grundstück Kurhausstraße 28 und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ein Baufenster festgesetzt und eine Bebauung bis 270 m Höhe über NHN festgesetzt. Dadurch werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Von den unbebaubaren Grundstücksflächen waren gemäß einfachem Bebauungsplan bislang mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten. Nun sind dort 22% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer des Grundstücks Kurhausstraße 30 die bestehende rückwärtige Bebauung im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu ergänzen. Dem Ziel der Nachverdichtung wird dadurch Rechnung getragen, dass auf beiden Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Die gewerbliche Nutzung (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf das unmittelbar an die Straße angrenzende Baufeld 1 beschränkt und in der maximal zulässigen Verkaufs- bzw. Nutzfläche begrenzt. Dadurch wird auch nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Den privaten Belangen wird somit auch auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 insgesamt Rechnung getragen.

10. Bodenordnung

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

11. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches

3.183 m²

davon:

Bauflächen WA (ca. 28 %)	885 m ²
Bauflächen WR 1 (ca. 32 %)	1.004 m ²
Bauflächen WR 2 (ca. 40 %)	1.294 m ²

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Schmittdiel | Pimper | Walberg
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 17.02.2021

gez. Walberg
(Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 17.02.2021

gez. Mohr
(Mohr)