

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/29 für das Gebiet zwischen "An den Eichen", Baunsbergstraße und Kurhausstraße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Wilhelmshöhe. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Straße "An den Eichen", im Süden von der Baunsbergstraße, im Westen von der Kurhausstraße ausschließl. der Flurstücke 229/12, 290/12, 239/14, 334/12 und 336/12.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,50 ha. Nach Abzug von ca. 1,23 ha Verkehrsfläche und ca. 5,83 ha Grünfläche (einschl. Schwimmbad) beträgt die festzusetzende Baugebietsfläche 0,44 ha.

2.0 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 bis auf eine kleine Teilfläche (Erwerbsgarten) als Parkanlage und als Schwimmbad dargestellt.

Im Bebauungsplan i. M: 1:5000 der Stadt Kassel vom 31. 7. 1970 ist die frühere Erwerbsgartenfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Restfläche als Parkanlage und als Schwimmbad festgesetzt.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan i. M. 1:5000 der Stadt Kassel 1970 genutzt. Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes wurden bis vor kurzem noch erwerbsgärtnerisch genutzt.

3.2 Künftige Nutzung

Auf dem ehemaligen Erwerbsgartengelände wurde ein 6-geschossiges Terrassenwohnhaus errichtet, das aus drei Baukörpern besteht, die in der Mitte durch ein gemeinsames Treppenhaus untereinander verbunden sind.

Die Grundrißentwicklung des geplanten Terrassenwohnhauses trägt der Dreiecksform des Grundstücks Rechnung und verspricht, eine interessante, den städtebaulichen Gegebenheiten angepasste Lösung. Die Terrassierung läßt das Bauwerk wesentlich niedriger erscheinen als ein gleich hohes in konventioneller Bauform und garantiert zugleich einen hohen Wohnwert für die einzelnen Wohnungen.

Das Bauwerk bildet einen gutsituierten Blickpunkt sowohl von der Baunsbergstraße her nach Südwesten als auch von der Heinrich-Schütz-Allee her gesehen nach Nordwesten, da es auf der konvexen Seite der Straßenkrümmung liegt.

Städtebaulich stellt es eine Bereicherung und Auflockerung der in dieser Gegend recht einförmigen zweigeschossigen Bebauung dar.

Das Terrassenhaus enthält 36 Wohneinheiten. Die erforderlichen Pkw-Abstellflächen werden überwiegend in einer Tiefgarage und außerdem unter den auf Stützen stehenden Baukörpern untergebracht.

3.3. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Das Grundstück, auf dem das Terrassenwohnhaus errichtet wurde, liegt im WA-o-VI Gebiet.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.4 Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Baunsbergstraße (Landesstraße L 3217) und des Parkens während der Sommermonate im Bereich des Wilhelmshöher Freibades, sind folgende zwei Maßnahmen vorgesehen:

1. Das Profil der Baunsbergstraße wird von bisher insgesamt zwei Fahrspuren auf vier Fahrspuren, zwei in jeder Richtung mit Trennstreifen, der gleichzeitig dem Linksabbieger dient, ausgebaut.
2. Zur wesentlichen Verbesserung der Parkplatzsituation für das Schwimmbad Wilhelmshöhe ist nordostwärts, unmittelbar an das Badegelande angrenzend, durchgehend von der Baunsbergstraße bis zur Straße "An den Eichen", ein Parkplatz mit 173 Stellplätzen geplant.
Außerdem wird im Zuge des Ausbaues der Baunsbergstraße ein weiterer Parkplatz mit 90 Stellplätzen an der Einmündung der Baunsbergstraße in die Druseltalstraße angelegt.
Hinzu kommen noch ca. 113 Stellplätze auf zwei kleineren Parkplätzen unmittelbar am Bad und auf Parkstreifen entlang der Kurhausstraße.
Somit stehen den Besuchern des Wilhelmshöher Bades ca. 376 öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge zur Verfügung.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau der Baunsbergstraße und der Parkplätze ist ein Grunderwerb nicht erforderlich.

3.6 Bestehende Fluchtlinien

Die Festsetzungen der nach § 173 (3) BBauG als Bebauungspläne weitergeltenden Fluchtlinienpläne

Nr. 682 III Teil 2 vom 19. Okt. 1895
Nr. 752 vom 17. Febr. 1912

werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

4.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Straßenbau	1.500.000,--
Entwässerung	160.000,--
Parkplatz einschl. Entwässerung	425.000,--

gez. Hoffmann
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 20.4. 1972



Stammberg
Techn. Angestellter