

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Heinrich-Wimmer-Straße und Friedrich-Naumann-Straße

### Begründung

#### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der Wilhelmshöher Allee an der Einmündung der Baunsbergstraße. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Osten durch die Heinrich-Wimmer-Straße,  
im Süden durch die Friedrich-Naumann-Straße,  
im Westen durch die Baunsbergstraße und  
im Norden durch die Wilhelmshöher Allee.

Das Gelände hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 stellt das Gebiet als Wohngebiet dar.  
Im Flächennutzungsplan 1973 (beschlossen am 17. 12. 1973) wird eine Grundstückstiefe entlang der Wilhelmshöher Allee als gemischte Baufläche, der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt.
- 2.2 Im Bebauungsplan der Stadt Kassel i. M. 1 : 5 000 ist entlang der Wilhelmshöher Allee ein Streifen als Allgemeines Wohngebiet (WA-g-IV), der Rest bis zur Friedrich-Naumann-Straße als Reines Wohngebiet (WR-o-II) festgesetzt.
- 2.3 Im Geltungsbereich sind die Fluchtlinienpläne

684 vom 2. 5.1904  
1004 vom 28.10.1914  
874 vom 3. 4.1912

rechtsverbindlich.

#### 3.0 Planungsabsichten

##### 3.1 Allgemein

Durch den geplanten Ausbau der Wilhelmshöher Allee und der Straßenkreuzung mit der Baunsbergstraße wird im Planbereich

die bauliche Neuordnung erforderlich, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Im Mischgebiet (MI-IV-g) entlang der Wilhelmshöher Allee sollen Ersatzbauten für die dem Straßenbau weichenden Gebäude errichtet werden, in deren Erdgeschoß wieder Läden einzurichten sind.

Im südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet werden an der Baunsbergstraße - wie im BPl. 1 : 5 000 - 4 Geschosse, an der Friedrich-Naumann-Straße, statt bisher zwei, drei Geschosse (Höchstzahl) festgesetzt. Geschosßflächenzahl 1.0.

### 3.3 Erschließung

Die Straße Hinter den Höfen wird eingezogen. Die rückwärtige Andienung der Gebäude an der Wilhelmshöher Allee soll durch Wegerechte sichergestellt werden. Im übrigen erfolgt Erschließung über die vorhandenen Straßen.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Voraussetzung für die Neubebauung an der Wilhelmshöher Allee und deren Ausbau ist die Durchführung einer Baulandumlegung.

### 5.0 Überschlägig ermittelte Kosten

5.1 Grunderwerb	etwa	600.000,-	DM
5.2 Straßenbau	"	370.000,-	" *
5.3 Entwässerung	"	-	
<u>Gesamtkosten</u>	<u>etwa</u>	<u>970.000,-</u>	<u>DM</u>

- \*) In den angegebenen Kosten ist die notwendige Errichtung von Lichtsignalanlagen noch nicht enthalten. Deren Gesamtkosten werden mit etwa 250.000,- DM geschätzt.

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 10.6. 1975



*Hoffmann*  
Techn. Angestellter