

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/42 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Baunsbergstraße und Gelände der Orthopädischen Klinik

Begründung

1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen Wilhelmshöher Allee, Gelände und Zufahrt der Orthopädischen Klinik, Druselbach und Baunsbergstraße im Nahbereich des Schloßparkes Wilhelmshöhe.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden von der Wilhelmshöher Allee, im Osten von der Baunsbergstraße, im Süden vom Druselbach, der Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Wahlershausen, Flur 25, Flurstücke 115/8 und 26/7, im Westen von der Zufahrtsstraße zur Orthopädischen Landeslinik. Das Gelände hat eine Größe von ungefähr 2,75 ha. Es steigt leicht von Nordosten nach Südwesten (ca. 12 m).

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 stellt das Gebiet als Wiese dar, mit Ausnahme einer Grundstückstiefe als Wohngebiet entlang der Baunsbergstraße. Im Flächennutzungsplan 1973 (von der Stadtverordnetenversammlung am 17. 12. 1973 beschlossen) ist das Gesamtgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i. M. 1 : 5 000 vom 18. 11. 1972 ist für den nordwestlichen Teil keine Festsetzung getroffen, der südliche und westliche Rand ist als So-KR (Sondergebiet - Kurgebiet) festgesetzt.

2.3 Im Bebauungsplan B III/22 (rechtsverbindlich am 23.12.1968) sind eine etwa 1,75 ha große Teilfläche als Parkplatz, im Westen eine 0,6 ha große Teilfläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf Kuranlage) und am Süd- und Ostrand Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt.

2.4 Im Geltungsbereich sind die Fluchtlinienpläne

1160	festgestellt	am	16.10.1922
746	"	"	24.12.1907 und
874	"	"	3. 4.1912

rechtsverbindlich.

### 3.0 Planungsabsichten

#### 3.1 Allgemein

Die besonderen Standortqualitäten des Plangebietes - Nähe zu ausgedehnten Grün- und Erholungsflächen, zu vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie ausgezeichnete Verkehrsverbindungen - lassen eine intensive Nutzung des Gebietes geboten erscheinen, soweit diese Qualitäten damit nicht beeinträchtigt werden.

An die bauliche Gestaltung müssen, in Hinblick auf den städtebaulichen Anspruch des Schlosses, des Schloßparkes sowie der Wilhelmshöher Allee besondere Ansprüche gestellt werden, die durch sorgfältig festgesetzte Baumassenverteilung und Höhenentwicklung sichergestellt werden sollen. So sind z. B. die Baugrenzen für die höheren Baukörper an der Wilhelmshöher Allee um 5,10 und 20 m zurückgesetzt gegenüber der sonst geltenden Fluchtlinie (40 m Breite der Allee).

#### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

##### 3.21 Wohnen

Entlang der Wilhelmshöher Allee werden 4 stark gegliederte Baukörper ("5-Spanner", 7 und 8 Geschosse) angeordnet, daran nach Süden anschließend terrassierte Wohnzeilen mit von 6 bis auf 2 Geschossen abfallende Höhenentwicklung ("Innentrichter"). Die Zahl der möglichen Wohneinheiten beträgt etwa 350.

Außer durch die bauliche Gestaltung mit differenziertem Angebot an Wohnformen soll durch verschiedenartige Finanzierung und Bauträgerschaft innerhalb des Gebietes der Bildung einer einseitigen Sozialstruktur entgegen/gewirkt werden (z.B. ca. 100 WE Sozialwohnungen durch die GWG).

##### 3.22 Kindertagesstätte

Am Südrand des Plangebietes, z. T. begrenzt durch den Druselbach, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte für mindestens 75 Kinder vorgesehen. (Fläche für den Gemeinbedarf, F ca. 1600qm).

##### 3.24 Versorgung

Die Deckung des täglichen Bedarfes kann für die Bewohner des Gebietes durch das vorhandene Angebot entlang der Wilhelmshöher Allee sichergestellt werden. Maßvolle Ergänzung ist innerhalb des Baugebietes an der Ecke Wilhelmshöher Allee/Baunsbergstraße im Erdgeschoß möglich. Hier ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dessen Erdgeschoß insbesondere

für einen Restaurationsbetrieb und Anlagen für soziale Zwecke (Altenstube, Jugendraum, Versammlungsraum) bestimmt ist.

### 3.25 Grünflächen und Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen nicht vorhanden. Im Süden und v.a. im Westen des Gebietes befinden sich ausgedehnte Parkflächen, in denen sich der Bedarf an Erholungsfläche und an Spielfläche für heranwachsende Kinder decken läßt. Im Plangebiet sind zwischen den Terrassenzeilen Bereiche ausgespart (von Tiefgaragen), in denen Großgrün wachsen kann. Der vorhandene Baumbestand am Rande des Gebietes an der Wilhelmshöher Allee wird zum großen Teil erhalten (Festsetzung). Im übrigen ist die Überdeckung des Garagengeschoßes mit einer bepflanzbaren Bodenschicht vorgesehen. Auf dieser Ebene sind 4 Kleinkinderspielplätze mit zusammen etwa 1 000 qm Fläche geplant. Die Höfe der "Innentrichter" sind weitere für Kleinkinder geeignete Spielflächen.

### 3.3 Erschließung

#### 3.31 Fußgänger

Das Gebiet wird durch senkrecht zur Wilhelmshöher Allee verlaufende Fußgängerzonen (Privatwege) zwischen den Terrassenzeilen von innen erschlossen. Am Südrand verläuft ein öffentlicher Fußweg zwischen Baunsbergstraße und Zufahrt zur Orthopädischen Klinik. Die Fußwege innerhalb des Baugebietes sind gleichzeitig Feuerwehrumfahrten und können von Möbel- und Krankenwagen benutzt werden.

#### 3.32 Fahrverkehr

Der Ausbau der Wilhelmshöher Allee mit der Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper und beiderseits zwei Fahrspuren sowie der Ausbau der Einmündung der Baunsbergstraße ist der Planung zugrundegelegt. Die Zu- und Abfahrten zu den Park Ebenen liegen, den verschiedenen Bereichen zugeordnet, an der Wilhelmshöher Allee, der Baunsbergstraße und der Zufahrtsstraße zur Orthopädischen Klinik.

#### 3.33 Ruhender Verkehr

Die Einstell- und Besucherparkplätze werden zum überwiegenden Teil in - je nach Neigungsverhältnissen des Geländes - gänzlich oder halb im Erdreich liegenden Parkebenen untergebracht.

Besondere Besucherparkplätze sind dem für Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehenen Bereich an der Wilhelmshöher Allee zugeordnet.

#### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Voraussetzung für die Verwirklichung der geplanten verdichteten Bebauung ist die Durchführung einer Baulandumlegung. Dabei müssen die zur Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) der Stadt Kassel übereignet werden. Ebenso sind die Nutzungsrechte an einer etwa 250 qm großen Geschoßfläche im Erdgeschoß an der Wilhelmshöher Allee für Gemeinschaftseinrichtungen (Altenstube, Jugendraum, Versammlungsraum) sicherzustellen.

#### 5.0 Überschlägig ermittelte Kosten

5.1 Grunderwerb	etwa	80.000,-	DM**
5.2 Straßenbau	"	941.000,-	" *
5.3 Entwässerung	"	120.000,-	"
5.4 Kindergarten (100 Plätze)	"	1.000.000,-	"
5.5 Gemeinschaftseinrichtungen (Teileigentum)	"	375.000,-	"
5.6 Kinderspielplatz	"	30.000,-	"
<b>Gesamtkosten</b>		<b>etwa 2.546.000,-</b>	<b>DM</b>

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

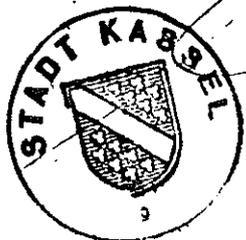
\*\*\*) Der Grunderwerb ist im Rahmen der Umlegung vorgesehen. In der angegebenen Summe sind deshalb nur enthalten:

für Kinderspielplatz (außerhalb des Gebietes)	30.000,-	DM
für Straßenverbreiterung an Land Hessen als Grundstückseigentümer	50.000,-	"

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Fotokopie  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 3. 10. 1975



*[Handwritten Signature]*  
Techn. Angestellter