

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/58 „Kunoldstraße“

Begründung

0. Anlaß der Planung

Am 20.09.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel aufzustellen, die städtebauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nähe des ICE-Bahnhofes Wilhelmshöhe und die damit verbundene bauliche Entwicklung auf rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich abzusichern.

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wahlershausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: von der Lange Straße
im Osten: von der Rolandstraße
im Süden: von der Wilhelmshöher Allee
im Westen: von der Kunoldstraße

2. Rechtsverhältnisse und Verfahren

2.1 Regionalplanung

Der regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen, sachlicher Teil Siedlung und Landschaft, vom 17.07.1995 sieht Siedlungsfläche vor.

2.2 Entwicklungsplanung

2.2.1 Entwicklungsplanung Einzelhandel

Der vorliegende Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistungen des Zweckverbandes Raum Kassel, ZRK, KEP Zentren von 1982 sowie in seiner Fortschreibung vom 21.05.1992 weisen entlang der Wilhelmshöher Allee „Stadtteilzentrum“ (Versorgungsbereich für gehobenen Bedarf mit Zentralitätsüberschuß) aus.

2.2.2 Entwicklungsplanung Landschaft

Die Entwicklungsplanung Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel, beschlossen am 24.03.1988 und fortgeschrieben 1990, trifft für den Planbereich keine Aussage.

2.2.3 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i. M. 1:5 000, Teilbereich Nordwest

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche bzw. als historischen Siedlungskern dar.

Als vordringliche Maßnahmen werden Straßenbaumpflanzungen und Begrünung der Blockinnenbereiche Wilhelmshöher Allee angeführt.

2.2.4 Generalverkehrsplan

Der Generalverkehrsplan (GVP) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.1990 weist der Wilhelmshöher Allee die Funktion als Verkehrsstraße mit Straßenbahn-, Omnibusstrecke im Straßenraum zu.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet entlang der Wilhelmshöher Allee als Kerngebiet und entlang der Lange Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund der geringfügigen Abweichung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, bezogen auf die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

2.4 Fluchtlinienplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile der Fluchtlinienpläne Nr. Ka 62 vom 07.01.1960, Nr. 712 vom 22.08.1908, Nr. 845 vom 29.06.1910, Nr. 874 vom 03.04.1912 und Nr. 914 vom 23.12.1912 noch rechtsverbindlich. Sie verlieren mit Genehmigung des Bebauungsplanes ihre Rechtsverbindlichkeit.

2.5 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 3 West, Teilbereich A, im Maßstab 1:5 000 (einfacher Bebauungsplan) verbindlich. Seine Festsetzungen werden mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

2.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage Wahlershausen und steht somit gem. § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz. Die Gebäude Wilhelmshöher Allee Nr. 276, Kunoldstraße Nr. 17 und Nr. 25 sowie die Gebäude Lange Straße Nr. 39 und Nr. 49 sind gem. §§ 2 und 9 HDSchG Einzeldenkmale.

2.7 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich ist ein Landschaftsplanentwurf gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. M. 1:500 aufgestellt worden (Inhalte siehe unter Punkt 5.3 ff.)

Die bebauungsplanrelevanten Inhalte werden in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

2.8 Satzungen

2.8.1 Satzung gemäß § 34 (2) BauGB

Die Satzung nach § 34 BauGB definiert den Planbereich als Innenbereich.

2.8.2 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils gültige Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Gebiet der Stadt Kassel.

2.9 Fachplanungen

2.9.1 Planfeststellung

Im Bebauungsplangebiet wurde zum Umbau der Wilhelmshöher Allee am 04.10.1994 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Dieses wurde auf Antrag vom 25.10.1995 mit Verfügung vom 08.12.1995 vom Regierungspräsidium Kassel eingestellt. Es wurde nunmehr ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz durch die Kasseler Verkehrs-Gesellschaft zum Ausbau von Gleiszone und Fahrbahn der Wilhelmshöher Allee zwischen Rolandstraße und Heinrich-Wimmer-Straße eingeleitet.

2.9.2 Immissionen

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLFU) von 1984 liegt der Geltungsbereich innerhalb des immissionsbelasteten Teiles des Kasseler Beckens (s. Ausweisung von Belastungsgebieten nach § 44 (2) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

2.10 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 27.12.1993 bis einschließlich 14.01.1994 durch Aushang im Planungsamt statt.

Während der Auslegung der Planalternativen kamen einige Bewohner des Quartiers, um sich über den Stand und die Inhalte der Planung zu informieren. Bedenken und Anregungen wurden bis auf eine Ausnahme nicht geäußert.

Ein Eigentümer hat eine Anregung bezüglich der Ausnutzbarkeit seines Grundstücks schriftlich dargelegt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

3. Heutige Situation

3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wilhelmshöhe/Wahlershausen. Einige hundert Meter westlich beginnt das Vorfeld des Schloßparks Wilhelmshöhe, in östlicher Richtung befindet sich der Fernbahnhof. Der südliche Blockrand des Plangebietes ist Bestandteil des Nebenzentrums Wilhelmshöher Allee.

Das Bebauungsplangebiet stellt einen Übergangsbereich dar zwischen Wahlershausen und seiner ursprünglichen kleinbäuerlich-handwerklichen Struktur und den städtischen Strukturen entlang der Wilhelmshöher Allee. Die noch erhaltenen Reste der dörflichen Strukturen und die jüngeren städtischen Strukturen überlagern sich hier auf engem Raum; eine Situation, die sich in den heterogenen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen deutlich spiegelt.

Hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur lassen sich innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche unterscheiden: die Blockrandbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee und die dichte, dörflich geprägte Bebauung entlang der Lange Straße.

Der südliche Teil entlang der Wilhelmshöher Allee ist durch eine geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung von eindeutig städtischem Charakter geprägt. Entsprechend der Funktion dieses Straßenabschnittes als lokales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum weisen alle Gebäude eine Mischnutzung aus Handels- und Dienstleistungsbetrieben in den unteren Geschossen (unterschiedliche Läden, Gastronomie, Praxen, Büros) und Wohnungen in den Obergeschossen auf.

Die durchgängig ca. 10 m breite Hausvorzone ist hinsichtlich Nutzung, Struktur und Ausstattung sehr inhomogen. An einzelnen Häusern im östlichen Teil sind noch Reste alter Vorgärten vorhanden. Im Zusammenhang mit Gastronomiebetrieben im westlichen Teil werden die Hausvorzonen z.T. als Sitzplätze genutzt. Daneben kommen an mehreren Häusern auch vollständig versiegelte, teilweise als Stellplätze genutzte Vorzonen vor.

Eine ähnlich inhomogene Struktur weisen die den Gebäuden zugehörigen rückwärtigen Bereiche auf.

Im Abschnitt Wilhelmshöher Allee Nr. 280 - 290 werden teilweise tief in den Blockinnenbereich hineinreichende rückwärtige Grundstücksflächen als Kfz-Stellplätze für Kunden oder Hausbewohner/-innen genutzt. Im Haus Nr. 288/290 befindet sich ein Hotel, das auf einer ehemals vollversiegelten, als Parkplatz genutzten Fläche im Blockinnenbereich erweitert wurde. An einzelnen Häusern (insbesondere Nr. 276 - 282) kommen noch Garten- bzw. Grünflächen vor.

Etwas abweichend von der oben beschriebenen Struktur sind diesem Teilgebietstyp auch die Häuser Kunoldstraße 25 und Rolandstraße 2 A + B zuzurechnen. Zu den jeweils dreigeschossigen, nur aus Wohnungen bestehenden Gebäuden gehören jeweils auch unterschiedlich große seitliche und rückwärtige Frei-/Grünflächen. An den Häusern entlang der Rolandstraße ist ein großer Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche durch Garagen und die entsprechenden Zufahrten besetzt.

Die südliche Randbebauung der Lange Straße (einschließlich der Häuser Kunoldstraße 17 und 23) besteht überwiegend aus kleineren, dicht stehenden und unmittelbar an den Gehweg grenzenden, 2-geschossigen Fachwerkhäusern. Neben diesen kommen zwei 3- bzw. 4-geschossige Gründerzeitgebäude vor. Die Mehrzahl der Häuser sind ausschließlich Wohngebäude, nur in einzelnen Häusern (Haus-Nr. 39 + 51) sind darüber hinaus auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die rückwärtigen Grundstücksteile werden zum weit überwiegenden Teil als hausbezogene Freiräume in Form von kleinen Arbeitshöfen, Sitzplätzen, etc. und größeren Hausgärten genutzt.

Prägend für diesen Teilbereich sind außerdem an einem großen Teil der Häuser vorhandene rückwärtige Nebengebäude und Schuppen, die im Rahmen der hausbezogenen Freiraumnutzung vielfältige Funktionen erfüllen, vereinzelt auch leerstehen. Im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen in einzelnen Häusern dienen sie vermutlich als Lager- und Abstellräume. An den Häu-

sern Lange Straße 39 und Kunoldstraße 17 sind im rückwärtigen Bereich außerdem auch Garagen vorhanden.

Entsprechend der kleinteiligen Besitzverhältnisse und der differenzierten Verfügungsstrukturen weist dieser Teil des Blockinnenbereichs insgesamt eine sehr differenzierte Struktur aus unterschiedlichen teilversiegelten Hofflächen, Nebengebäuden, Nutz- und Ziergärten mit teilweise vielfältigem Gehölzbestand auf.

3.2 Realnutzung

	ha	%
Bauflächen WA	0,65	32
Bauflächen MK	1,10	53
Verkehrsfläche	0,31	15
Gesamtfläche	2,06	100

Einwohner	ca. 176
Wohneinheiten	ca. 97

3.3 Städtebau und Verkehr

Die das Bebauungsplangebiet südlich tangierende Wilhelmshöher Allee stellt in dem Abschnitt zwischen Bahnhof Wilhelmshöhe und Baunsbergstraße bereits etwa seit der Jahrhundertwende das gewerbliche und soziale Zentrum für den äußeren Westen der Stadt dar.

Diese lokale Zentrumsfunktion hat durch die Nachbarschaft des neuen Fernbahnhofs und die damit verbundenen Entwicklungsimpulse eine Stärkung und Ausweitung erfahren.

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung des Gebietes an das Stadtzentrum ist über die Hauptverkehrsstraße Wilhelmshöher Allee, die in diesem Abschnitt zugleich den Durchgangsverkehr zum Park, zu den Kureinrichtungen, zum Herkules, zur B 520 und zur Autobahn A 44 aufzunehmen hat, gegeben.

Ebenfalls vom - überwiegend lokalen - Durchgangsverkehr belastet waren die das Plangebiet westlich bzw. nördlich begrenzende Kunoldstraße und Lange Straße, über die das Gebiet mit den nördlich liegenden Stadtteilen (Kirchditmold, Harleshausen) verbunden war. Durch die seit kurzem fertiggestellte Verbindungsstraße (Heßbergstraße) parallel zur Bahnlinie (Main-Weser-Bahn) und der damit einhergehenden Sperrung der Kirchditmolder Straße verlagert sich der Hauptdurchgangsverkehr.

Die Anbindung an den ÖPNV besteht über die nach Wilhelmshöhe führende Straßenbahn (Linie 1) oder die am wenige Fußwegeminuten entfernten Bahnhof Wilhelmshöhe haltenden Straßenbahnen und Buslinien und ist damit sehr gut.

3.4 Ökologie/Landschaft und Freiraum

3.4.1 Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 150 m nördlich des Gebiets durchfließt die Drusel als kleines Gewässer den Ortskern Wahlershausen.

Aufgrund der spezifischen hydrogeologischen Situation (Schichtfolge von Quartärsedimenten, Oberem Buntsandstein, Mittlerem Buntsandstein, vergl. Geolog. Karte West) ist im Bereich des Untersuchungsgebiets von zwei getrennten Grundwasserstockwerken auszugehen: oberflächennahen, sog. schwebenden Grundwasservorkommen unterschiedlicher Ausdehnung innerhalb der Quartärsedimente und einem tieferliegenden Hauptgrundwasserstockwerk in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins.

Das tieferliegende, im westlichen Teil des Kasseler Beckens mineralhaltige Grundwasserstockwerk ist im Bereich Wilhelmshöhe durch einen Brunnen erschlossen und wird als Heilquelle genutzt. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Zone D I (engere Schutzzone) des für diesen Brunnen in Ausweisung befindlichen großräumigen Heilquellenschutzgebietes.

Ein in bezug auf das Potential Wasser bedeutsames Merkmal ist der insgesamt hohe Anteil überbauter oder versiegelter Flächen (im südlichen Teil 70 % - 80 %, im nördlichen Teil 40 % - 50 %). Hierdurch wird die natürliche Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wesentlich verhindert und gleichzeitig die Belastung der Kanalisation und der lokalen Fließgewässer erhöht.

3.4.2 Klima und Lufthygiene

Im Klimagutachten der AG LUFT (1990) wird ein großräumiges, sich von der Innenstadt beiderseits der Wilhelmshöher Allee nach Westen bis zum Vorfeld des Parks Wilhelmshöhe erstreckendes Gebiet als Überwärmungszone der Kategorie „mittel“ dargestellt. Der gesamte zentrale Bereich von Wahlershausen einschließlich der Wilhelmshöher Allee und ihrer südlichen Randbebauung wird als Überwärmungsgebiet der Kategorie 'hoch' eingestuft. Nach den Darstellungen dieses Gutachtens vom Westabhang des Habichtswaldes durch die Grünzüge entlang des Wasserfallgrabens im Norden und der Drusel im Südwesten abfließende Kaltluftströme tangieren das Gebiet in größerem Abstand.

Das eigentliche Bebauungsplangebiet weist, insbesondere entlang der den Baublock begrenzenden Straßen, im westlichen Teil auch von der Wilhelmshöher Allee her bis tief in den Blockinnenbereich hineinreichend, sehr hohe Anteile versiegelter oder überbauter Flächen auf. Darüber hinaus ist auch der sehr breite Straßenraum der Wilhelmshöhe Allee durch hohen Versiegelungsgrad und (fast) völlig fehlende klimatisch wirksame Großvegetation gekennzeichnet. Entsprechend sind diese Bereiche als kleinräumige Wärmeinseln mit ausgeprägter Tendenz zur Überwärmung, sehr geringer Luftfeuchte und während der Sommermonate deutlichen bioklimatischen Belastungen zu betrachten.

Neben kleineren Vegetationsflächen sind insbesondere im nördlichen bis östlichen Teil des Blockinnenbereichs noch größere zusammenhängende Gartenflächen mit zum Teil gutem Gehölzbestand vorhanden, für die von einem ausgeglicheneren Mikroklima und kleinräumigen Ausgleichswirkungen auf angrenzende Bereiche ausgegangen werden kann.

Sowohl für den Straßenraum der Wilhelmshöher Allee als auch für die relativ enge Kunoldstraße sind erhöhte, verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen der bodennahen Luft anzunehmen.

3.4.3 Boden/Geologie

Das von ca. 202 m an der Wilhelmshöher Allee auf ca. 194 m über NN zur Lange Straße hin abfallende Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen im Kasseler Becken weit verbreiteten mächtigen Lößablagerungen und jungen alluvialen Sedimenten im Bereich der flachen Talung der Drusel.

Es ist jedoch, wie in allen Siedlungsgebieten auch im Plangebiet, davon auszugehen, daß diese ursprünglich vorhandenen Böden durch vielfältige Einwirkungen der Siedlungstätigkeit (z.B. Grundwasserabsenkung, Aufschüttungen, Abgrabungen, Nährstoffeintrag/Eutrophierung, Versiegelung) in unterschiedlichem Ausmaß und kleinräumig wechselnd verändert wurden.

Entscheidend für die Funktionsfähigkeit von Böden ist der Versiegelungsgrad. Er wurde im Bestand wie folgt ermittelt:

WA-Bereich	52,0 %
MK-Bereich	73,9 %

3.4.4 Pflanzen und Tierwelt

Der Vegetationsbestand der meist älteren Hausgartenflächen und Nutzgartenparzellen setzt sich aus Scher- und Trittrasen, Staudenbeeten mit Acker-Wildkrautfluren und unterschiedlichen Saumgesellschaften entlang von Nutzungs- und Grundstücksgrenzen zusammen. Als Gehölzanteile sind Zier- und Obststräucher, Nadelgehölze, Halbstamm-Obstbäume sowie einzelne ältere Hochstamm-Obst- oder Laubbäume zu nennen.

Vor dem Hintergrund der überwiegend intensiven anthropogenen Überformung und Prägung großer Gebietsteile und einer starken Insellage der weniger stark nutzungsbeeinflussten Teilflächen im Blockinnenbereich kann angenommen werden, daß ausschließlich kulturfolgende Tierarten - insbesondere Insekten-, Vogel- und Kleinsäugerarten - innerhalb des Planungsgebietes entsprechende Lebensraumnischen finden.

3.4.5 Erholungswert

Die rückwärtigen Bereiche des städtisch geprägten Teilgebiets entlang der Wilhelmshöher Allee sind - insbesondere im zentralen bis westlichen Teil (Häuser Nr. 280 - 290) - durch hier angesiedelte, über Tordurchlässe in den Gebäuden erschlossene Parkplätze, Garagenhöfe oder Tiefgaragenstellplätze bestimmt. Hausbezogene Freiräume unterschiedlicher Größe mit Scherrasen, Staudenrabatten, Zier- und Nadelgehölzen sowie einzelnen größeren Laub- oder Obstbäumen sind an einzelnen Häusern (Haus-Nr. 276, 278, 282 + 286) anzutreffen. Hier teilweise vorhandene kleine Spiel- und Sitzecken deuten auf eine entsprechende Nutzung durch Hausbewohner/-innen hin.

An dem aus Mietwohnungen bestehenden Haus Rolandstraße 2 A + B wird der überwiegende Teil der rückwärtigen Freiflächen durch Garagen und die zugehörigen Zufahrten genutzt. Die schmalen Vorgärten und die neben und hinter dem Haus verbliebenen Vegetationsflächen werden überwiegend als grüne Abstandsflächen unterhalten und sind somit für die Hausbewohner/-innen kaum nutzbar.

Der der Bebauung entlang der Lange Straße zugehörige nördliche Teil des Blockinnenbereichs ist hinsichtlich der Parzellierung, Nutzungsstruktur und Ausstattung noch deutlich als Teil des ehemaligen Dorfes Wahlershausen erkennbar. Die zwar aus Einzelhäusern bestehende aber fast geschlossene Straßenrandbebauung gibt dem rückwärtigen Bereich einen eindeutig privaten, hausbezogenen Charakter.

Der größte Teil des überwiegend kleinteilig parzellierten und/oder strukturierten Bereichs wird intensiv als private oder gemeinschaftliche hausbezogene Freiräume genutzt. Strukturprägend sind unmittelbar sich an die Gebäuderückseiten anschließende kleinere Sitzplätze, Wohn- und Arbeitshöfe, die zur Blockmitte hin in Nutz-, Zier- und Obstgärten übergehen.

Abweichend von dieser Struktur sind an den Gebäuden Lange Straße 39 und 51 sowie Kunoldstraße 17 im rückwärtigen Bereich größere gewerblich genutzte bzw. alte landwirtschaftliche Nebengebäude oder auch Garagen vorhanden, durch die vermutlich eine Nutzung der Bereiche als Freiräume teilweise eingeschränkt wird.

Es gibt außer den Straßenverkehrsflächen keine öffentlichen Freiräume innerhalb des Plangebietes. Die nächsten öffentlichen Spielplätze befinden sich an der Bremelbachstraße und Rammelsbergstraße in jeweils ca. 300 m Entfernung.

Als stadtteilbezogene Naherholungsbereiche ist im Norden der Bereich des Rammelsberges (Entfernung ca. 600 m) und im Westen das Vorfeld des Schloßparks Wilhelmshöhe (Entfernung ca. 800 m) zu nennen.

3.4.6 Altlasten

Aufgrund bisheriger Abfragen sind Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4. Planungsziel (städtebauliches Leitkonzept)

4.1 Städtebauliches Entwicklungsziel

Die kommunale Entwicklungsplanung sieht die Stärkung des Nebenzentrums Wilhelmshöhe/Wahlershausen vor. Zudem bewirkt die unmittelbare Nähe des Fernbahnhofs einen gewissen Investitionsdruck innerhalb des Quartiers.

Die städtebauliche Zielsetzung ist daher mit der Absicht verbunden einerseits die Belange der Wirtschaft durch die Festsetzung von rückwärtigen Bauflächen im Kerngebiet entlang der Wilhelmshöher Allee zu berücksichtigen, andererseits die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den Wohngebieten entlang der Kunoldstraße, Lange Straße und Rolandstraße durch das Freihalten der Grün- und Erholungsflächen zu sichern.

1995 wurde das hier ansässige Hotel (Nr. 288-290) in den Blockinnenbereich auf einer vormals vollversiegelten Parkplatzfläche erweitert. Zusätzlich entstand eine Tiefgarage. Ergänzend hierzu ist eine weitere Baufläche im rückwärtigen Bereich der Wilhelmshöher Allee vorgesehen.

Weitere bauliche Erweiterungen beschränken sich auf Ergänzungen der Blockrandbebauung.

Da der Baublock als Gesamtanlage denkmalgeschützt ist, wird auf ein sensibles Eingehen auf die Eigenart des Gebietes besonderen Wert gelegt. Die Geschossigkeit der Neubauten richtet sich nach der Nachbarbebauung.

Zum Teil sind höhere Ausnutzungen als im Bestand vorgesehen, da beispielsweise Garagenzeilen zur Schließung von Baulücken als städtebaulich unbefriedigend gelten müssen.

4.2 Ziele der Landschaftsplanung

Erhalt und z. T. Weiterentwicklung vorhandener Freiflächenqualitäten im Blockinnenbereich ist das oberste Ziel der Landschaftsplanung. Folgende Maßnahmen sind zur Erlangung des Zieles zu nennen:

- Im rückwärtigen Bereich der Häuser Wilhelmshöher Allee 286 - 290 sollen die Flächen, die nicht überbaut bzw. nicht zur Erschließung herangezogen wurden, als Grünflächen angelegt und den Gebäuden als hausbezogenem Freiraum zugeordnet werden.

- Die Erhaltung der Privatsphäre der Nachbargärten soll im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung durch angemessene Schutzmaßnahmen gewährleistet werden.
- Der vorhandene ältere Gehölz- und Baumbestand soll soweit als möglich erhalten werden.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,83	40
Kerngebiet (MK)	0,92	45
Verkehrsfläche	0,31	15
Gesamtfläche	2,06	100

Einwohnerzuwachs	ca. 100
Wohneinheitenzuwachs	ca. 40

Mit dem Bebauungsplan wird eine planungsrechtliche Ordnung des Baublocks angestrebt. Er weist den nördlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA), den südlichen, an die Wilhelmshöher Allee angrenzenden Teil als Kerngebiet (MK) aus.

Die Festsetzung einer Wohngebietsnutzung ist zum einen in der tatsächlichen Nutzung begründet, zum anderen in der Planungsabsicht, neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe zuzulassen.

Im WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen, da hier in direkter Nähe zum Stadtteilzentrum eine mit der vorrangigen Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Durchmischung als städtebauliches Ziel definiert werden kann.

Hingegen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 im WA-Gebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig, da Gartenbetriebe und Tankstellen in ihrem Ausmaß die Struktur des Gebiets stören würden. Verkehrs- und flächenintensive Einrichtungen dieser Art entsprechen nicht den gewünschten zentrumsnahen Nutzungen und würden der vorhandenen und angestrebten Kleinteiligkeit im Bereich der Lange Straße widersprechen. Aus diesem Grund sind auch Einzelhandelsbetriebe auf eine maximale Größe von 400 qm Verkaufsfläche beschränkt.

Die Festsetzung MK entlang der Wilhelmshöher Allee in unmittelbarer Nähe zum Zentrum um den Bahnhof Wilhelmshöhe führt die Entwicklung fort und arrondiert den westlichen Zentrumsbereich für eine kerngebietstypische Nutzung. Auch im MK-Gebiet wird von der Festsetzungsmöglichkeit des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, in dem verschiedene Nutzungsarten, die gemäß § 7 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. So ist die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 7 Abs. 3 BauNVO „Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen“, nicht zulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungsart wird damit begründet, daß im Bereich des Bebauungsplanes für derartige Einrichtungen und Betriebe keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen.

Ferner werden nach § 7 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Verkaufsfläche, Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Einrichtungen würden zu Lasten

anderer im Kerngebiet zulässiger und durch die Planung angestrebter Nutzungsarten gehen, so daß hierdurch das Bebauungsplangebiet in seiner Entwicklung geschwächt werden würde. Die im MK-o festgesetzte Zulässigkeit sonstiger Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 wird damit begründet, daß die reine Kerngebietenutzung im rückwärtigen Bereich ungeeignet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den Zielen der Planung. Für die noch nicht bebauten Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung aus der direkten Nachbarschaft entwickelt. Für die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden Geschößzahlen von I bis IV festgesetzt. Für die Bauflächen, die unmittelbar an die Wilhelmshöher Allee angrenzen, wird die Geschößzahl zwingend vorgeschrieben, um die derzeit vorhandene stadträumliche Situation planungsrechtlich festzuschreiben und als einheitliches Gestaltungsmerkmal zu entwickeln. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche im WA-Gebiet wird bestandsbezogen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um nichtstörende Handwerksbetriebe zu sichern. Für die rückwärtigen MK-Gebiete wird eine dreigeschossige Überbauung zugelassen, um Bauungen im Zusammenhang mit einer kerngebietstypischen Nutzung zu ermöglichen.

Für das Bebauungsplangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies begründet sich in der Aufnahme der vorhandenen Baustruktur und der Erhaltung bestehender Bebauungsdichten. Ziel ist es, eine hierauf abgestimmte Baukörperentwicklung mit geschlossenen Baufluchten aufzunehmen und fortzuführen.

Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken durch die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschößflächenzahlen bestimmt. Diese orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglichen eine ortsübliche, für den Versorgungsstandort angemessene Verdichtung.

5.2 Erschließung/Versorgung

5.2.1 Anliegerverkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Blockinnenbereich erfolgt über private Zufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind. Im übrigen ist das Plangebiet von den umgebenden Straßen Kunoldstraße, Lange Straße, Rolandstraße und Wilhelmshöher Allee erschlossen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Es dürfen nur die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel notwendigen Stellplätze errichtet werden. Im gesamten Plangebiet ist der Bau von Parkhäusern unzulässig. Für den im Kerngebiet ansässigen Hotelbetrieb wurde eine Fläche für Tiefgarage ausgewiesen.

5.2.3 Fußwege

Die Fußwege an der Lange Straße sind zum Teil nicht ausreichend dimensioniert. Da dies nicht nur für den Teilbereich der Lange Straße gilt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, sondern für den gesamten Verlauf, und da der Ausbaustandard insgesamt verbesserungswürdig ist, soll für die Lange Straße ein Umgestaltungskonzept erarbeitet werden.

Für die Gestaltung des Teilstückes im Bebauungsplangebiet werden daher keine Festsetzungen getroffen.

Entlang der Wilhelmshöher Allee befinden sich ausreichend dimensionierte Fußwege.

5.2.4 Fahrradwege

Im Bebauungsplangebiet sind keine separat geführten Radwege vorhanden. Entlang der Wilhelmshöher Allee ist lt. Generalverkehrsplan ein Radweg geplant. Die Lange Straße und die Kunostraße sind als radfahrfreundliche Anliegerstraßen deklariert.

5.2.5 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die Fernmeldekabel sind vorhanden.

5.3 Grünstrukturen und Freiraumkonzept

Im Blockinnenbereich des Plangebietes befinden sich Vegetations- und Freiflächen, die als nicht überbaubare Flächen mit Teilpflanzbindung im Bebauungsplan gesichert werden.

Der aus dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan entnommene Baumbestand wird als erhaltenswert festgesetzt.

Festsetzungen wie Dachbegrünung, neu anzupflanzende Bäume und Fassadenbegründung sollen zur ökologischen Aufwertung des Quartiers beitragen.

Im Bereich der Wilhelmshöher Allee werden zum Erhalt der privaten Hausvorzonen bituminöse und betonierte Flächen ausgeschlossen.

5.4 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

Der Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan geführt. Um hier bei der potentiell eröffneten Eingriffsmöglichkeit in das Potential Boden zu einem wertbaren Vergleich zwischen Bestand und Planung zu kommen, ist es notwendig, sowohl bestimmte Annahmen bzgl. des realen Versiegelungsgrades im Bestand als auch bzgl. des möglichen Neuversiegelungsgrades entsprechend der bauleitplanerischen Festsetzungen zu treffen.

5.4.1 Bilanz

Zur vereinfachten Berechnung des Versiegelungsgrades im Bestand wurden folgende Annahmen getroffen:

- Grundflächen von bestehenden Gebäuden und Überdachungen werden als 100 % versiegelt berechnet.
 - Asphalt und nahezu fugenlose Betonoberflächen werden ebenfalls zur rechnerischen Vereinfachung als 100 % versiegelt berechnet.
 - Schotterflächen, wassergebundene Decken und Pflasterflächen mit größeren Fugenanteilen werden zusammenfassend als 50 % versiegelt berechnet.
- Berechnungsgrundlage ist die Bestandskarte vom September 1993.

Die Annahmen bzgl. der Berechnung des potentiellen Neuversiegelungsgrades wurde nach Vorschlägen für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage der angenommenen maximalen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen:

- Der der GRZ (Grundflächenzahl) entsprechende Flächenanteil wird als vollständig überbaut oder versiegelt berechnet.
- Die maximal zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Grundflächen von Nebenanlagen werden mit einem Versiegelungsgrad von 60 % gerechnet. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind folgende Überschreitungen zulässig: im WA-Gebiet 25 %, im MK-Gebiet 50 %.

Tabelle: Rechnerischer Vergleich der Bodenversiegelung im Bestand und Planung

Gebiet, GRZ/ GFZ	Gesamtfläche qm (1)	Bestand			Planung				
		Überbau/versiegelt qm	Teilver-siegelt qm	rechner. Gesamtversiege-lung qm	Versiege-lungsgrad in %	Vollver-siegelt, qm lt. GRZ	zuläss. Über-schreit-ung GRZ qm	rechner. Gesamt-versiege-lung qm	Versiegel-ungsgrad in %
WA 0,4/1,0	8 330	3 815	1 180	4 405	52,0	3 332	833	3 832	46,0
MK	9 546	6 750	470	6 985	73,9	4 301	2 150	6 021	63,1
Summe Gesamt-gebiet	17 876	10 485	1 650	11 390	63,7	7 633	2 983	9 853	55,1

1.) Jeweils Teilgebietsfläche ohne angrenzenden öffentlichen Straßenraum

Die Auswertung der vorstehenden Tabelle erlaubt den Schluß, daß die baugebietsbezogenen planerischen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, wie zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc., greifen und für jeden Baugebietstyp zu einer möglichen Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades beitragen.

Am augenfälligsten ist die Verbesserung innerhalb des MK-Gebietes, wo die Differenz zwischen Versiegelungsgrad Bestand und Planung am relativ Größten ist. Dies ist darauf zurückzuführen, daß hier einige Bereiche bereits hohe überbaute oder versiegelte Flächenanteile aufweisen und ein großer Anteil der ermöglichten Neubebauung auf gegenwärtig versiegelten oder überbauten Flächen zu realisieren ist.

Rein rechnerisch besteht mittel- bis langfristig ein zu erwartendes Entsiegelungspotential im Gesamtgebiet von 1.537 qm, was relativ den Gesamtversiegelungsgrad von 63,7 % auf 55,1 % senken hilft.

Als bedeutendste Bezugsgröße für die Abschätzung der potentiellen Eingriffsmöglichkeiten in das Potential Vegetation wird der Vergleich zwischen gegebenen Vegetationsflächen im Bestand und den festgesetzten „gärtnerisch zu unterhaltenden Flächen“ herangezogen.

Um hier zu einer potentiellen Eingriffsbestimmung zu gelangen, werden in folgender Tabelle dem Bestand an Vegetationsflächen/Gartenflächen die durch baugebietsbezogene Festsetzungen potentiell erreichbaren Mindestmaße an „gärtnerisch zu unterhaltender Fläche“ gegenübergestellt. Als Mindestmaße „gärtnerisch zu unterhaltender Fläche“ werden festgesetzt: WA mindestens 45 % und MK mindestens 20 %.

Tabelle: Vergleich gärtnerisch angelegter Flächen zwischen Bestand und Planung

Gebiet, GRZ/ GFZ	Gesamt- fläche qm	Bestand		Planung		Veränderung, %-P.
		Vegetations- fläche qm	Vege- tations- anteil %	gärtner. zu unter- haltende Fläche qm	gärtner. zu unterhaltende Fläche %	
WA 0,4/1,0	8 330	3 335	40,0	3 748	45,0	+ 5,0
MK	9 546	2 376	24,9	1 963	20,6	- 3,4
Summe Gesamt- gebiet	17 876	5 711	31,9	5 711	31,9	+/- 0

Die Auswertung der vorstehenden Tabelle ergibt, daß sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb des Gesamtgebietes der Anteil an Vegetationsflächen nicht verändern wird.

Der Zunahme der Vegetationsfläche im WA-Gebiet um 413 qm steht ein Verlust um das gleiche Flächenausmaß im MK-Gebiet gegenüber.

Hinsichtlich des Baum- und Gehölzbestandes kann davon ausgegangen werden, daß die Verluste durch Neubebauung durch die sich aus den Festsetzungen ergebenden Neupflanzungen längerfristig mehr als ausgeglichen werden.

Kurz- oder mittelfristig wird sich allerdings ein qualitatives Defizit ergeben, da die teilweise zu beseitigenden gealterten Gehölzstrukturen in ihren Funktionen nur bedingt durch Neupflanzungen ersetzt werden können.

5.4.2 Boden/Geologie

Da das Untersuchungsgebiet gegenwärtig sehr hohe überbaute, versiegelte oder teilversiegelte Flächenanteile aufweist, ein großer Teil der geplanten Neubebauung auf solchen bebauten oder versiegelten Flächen realisiert wird und einer zusätzlichen Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Grenzen gesetzt werden, wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans längerfristig der Umfang der überbauten und/oder versiegelten Flächen im Plangebiet verringern. Die Eingriffe durch Neubebauung oder Neuversiegelung werden somit durch daran gebundene Rückbaumaßnahmen an anderer Stelle mehr als kompensiert.

5.4.3 Wasserhaushalt

Da in bezug auf den Wasserhaushalt der Anteil überbauter und/oder versiegelter Bodenflächen die wesentliche Bestimmungsgröße darstellt, gelten hier im Grundsatz die zum Potential Boden gemachten Aussagen.

Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer und die Regenwasserrückhaltung und -nutzung an neuen Gebäuden längerfristig zu einer weiteren deutlichen Entlastung des Wasserhaushaltes führen (Abflußverzögerung und -minderung, Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs). Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß sich die Umsetzung des Bebauungsplanes positiv auf den Wasserhaushalt auswirken wird.

5.4.4 Klima/Lufthygiene

Hinsichtlich des Potentials Klima/Lufthygiene haben die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben und sonstigen sich auf das Gebiet auswirkenden Planungen unterschiedliche, teilweise widersprüchliche Effekte:

- Es wird sich das Straßenraumklima innerhalb der Rolandstraße durch die auf Grundlage des Bebauungsplanes III/51 „Rolandstraße“ vorgesehene Baumreihe an der Ostseite der Straße verbessern.
- Für die Kunoldstraße ist nach Eröffnung der Verbindungsstraße entlang der Bahnlinie (Heßbergstraße) mit einem deutlichen Rückgang der Verkehrsbelastung zu rechnen. Zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen wird sich daraus eine Verbesserung der lufthygienischen und bioklimatischen Situation ergeben.

Im Blockinnenbereich stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

- Einerseits sind durch die Begrünung vorhandener und/oder neu entstehender Flachdachflächen, eine stellenweise Reduzierung der versiegelten Flächenanteile sowie durch die festgesetzte Fassadenbegrünung kleinklimatische Verbesserungen zu erwarten.
- Andererseits ist als Folge der absehbaren Zunahme des Parkens im Innenbereich bei gleichzeitig teilweiser Schließung der Lücken im Blockrand innerhalb des Blockinnenbereichs eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation nicht auszuschließen (stagnierende bodennahe Luft).
- Da das Plangebiet laut Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLFU) im immissionsbelasteten Teil des Kasseler Beckens liegt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur mit Erdgas oder Heizöl betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten:

Die Straßenräume des Plangebietes erfahren hinsichtlich ihrer bioklimatischen Bedingungen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen eine deutliche Verbesserung. Im Blockinnenbereich wird sich zwar einerseits die bioklimatische Situation insgesamt ebenfalls etwas verbessern, gleichzeitig ist aber zeitweise mit einer verkehrsbedingt erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen, von der insbesondere die im nördlichen Teil des Plangebiets gelegenen privaten Hausgärten betroffen sein werden.

5.4.5 Naherholung/Freiraumnutzung

Als Ergebnis der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben und Maßnahmen werden sich die Nutzbarkeit und die Gestaltqualitäten der Straßenräume deutlich verbessern. Im südlichen Teil des Blockinnenbereichs werden durch Vorhaben und Maßnahmen bestehende gestalterische Defizite beseitigt. Für die zur dörflichen Bebauung an der Lange Straße gehörigen Gartenflächen im nördlichen Teil des Blockinnenbereichs werden sich Beeinträchtigungen der Freiraumqualität und Nutzbarkeit ergeben.

5.4.6 Vegetation und Fauna

In bezug auf den Baum- und Gehölzbestand ist anzunehmen, daß die festgesetzten Mindestanteile für Gehölzflächen und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher die teilweise unvermeidlichen Eingriffe in den Bestand längerfristig mehr als ausgleichen werden, wobei allerdings der Anteil der Obstbäume längerfristig abnehmen wird.

Unter Berücksichtigung der zusätzlich festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung ist davon auszugehen, daß teilweise entstehende Vegetationsverluste längerfristig zumindest quantitativ in vollem Umfang ausgeglichen werden.

5.4.7 Landschafts- und Stadtbild

Durch die Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung auf bereits versiegelten Flächen und der Zunahme von Vegetationsflächen in einigen Bereichen des Planungsgebiets nehmen die Vielseitigkeit und die Nutzungsmöglichkeiten zu. Durch die baulichen Ergänzungen sowie die Gestaltung der Grünflächen entsteht ein vielgestaltiges, aufgewertetes Landschafts- und Stadtbild.

5.5 Darstellung der Minimierung, des Ausgleichs und Ersatzes

Folgende Maßnahmen wurden im Landschaftsplan zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen:

1. Begrenzung der GRZ.
2. Anlegen oberirdischer Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie Dachbegrünung und Berankung von Carports und Garagen.
3. Folgende Flächenanteile der Baugrundstücke sind in den einzelnen Teilbereichen als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten:

WA-Gebiet	45 %
MK-Gebiet	20 %

4. Erhalt vorhandener, im Landschaftsplan dargestellter Laubbaumbestände.
5. Baumpflanzbindung pro angefangene 300 qm bzw. 500 qm Grundstücksfläche und Strauchpflanzbindung auf einem Fünftel der gärtnerisch anzulegenden Flächen.
6. Bepflanzung des Grenzbereiches zwischen WA- und MK-Gebiet in Form einer freiwachsenden Hecke.
7. Baumpflanzbindung bei Stellplätzen.
8. Begrünung der Gebäudefassaden, die auf einer Länge von 4,00 m keine Fenster aufweisen.
9. Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dächneigung ≤ 10 % bis zur Höhe von zwei Vollgeschossen.
10. Ausstattung der neu zu errichtenden Gebäude mit Regenwasserzisternen.
11. Unzulässigkeit bituminöser und betonierter Flächen in den privaten Hausvorzonen zur Wilhelmshöher Allee.

12. Zulässigkeit von Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Modulen auf Dachflächen.

13. Einfriedung der Grundstücke durch Schnitthecken.

14. Integration der Müllbehälterstandorte durch Vegetation oder baulicher Art.

6. Übernahme aus Fachplänen

6.1. Fachplan Landschaft gem. § 4 HENatG

Die unter Punkt 5.5 aufgeführten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden aus dem Landschaftsplan in den Bebauungsplan in Form von zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen übernommen.

6.2. Gesamtabwägung

Sowohl der unter Punkt 5.4.1. erstellte rechnerische Vergleich von Bestand und Planung für die Potentiale Boden und Vegetation als auch die textlich-qualitative Bewertung von Eingriff und Ausgleich für die einzelnen Potentiale zeigt, daß bei Übernahme der eingriffsmindernd oder -ausgleichend wirkenden Festsetzungen für die Mehrzahl der Potentiale und den überwiegenden Teil des Plangebietes ein vollständiger Ausgleich zu erwartender Eingriffe erreicht wird. Für einzelne Potentiale (Boden/Wasser) werden sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes längerfristig positive Wirkungen ergeben. Für Teile der zur Bebauung an der Lange Straße gehörigen privaten Gartenflächen im Blockinnenbereich sind durch die im rückwärtigen Bereich des MK-Gebietes ermöglichten Gebäude gewisse, nicht weiter minimierbare oder ausgleichbare Einschränkungen der Nutzbarkeit, zu erwarten.

7. Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Im Bereich des Grundstücks Wilhelmshöher Allee 292 und des Eckgrundstücks Lange Straße/Kunoldstraße ist Grunderwerb für die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Die Grunderwerbskosten werden ca. 60.000,00 DM betragen.

Entlang der Wilhelmshöher Allee sind noch Ausbauarbeiten erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs werden sich die Kosten für ca. 850 qm Geh- und Radwege sowie Grünstreifen auf etwa 170.000,00 DM belaufen.

gez.
Flore

Kassel, 30.05.1996/16.12.1997/22.01.1999