

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/31, Ziegelstraße/Wilhelmshöher Allee

B e g r ü n d u n g0.0 Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört seit jeher zum alten Ortskern des Stadtteils Wehlheiden.

Der insgesamt städtebaulich problematische Zustand im Planbereich, der sowohl für die Wohnnutzungen an der Ziegelstraße/Schönfelder Straße gilt, als auch für die gewerbliche Nutzung, Autohaus Kassel an der Schönfelder Straße/Wilhelmshöher Allee, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich geklärt werden.

Der Bebauungsplan soll dann als Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, dem Schutz und der Sicherung des Wohnens in dem Bereich Ziegelstraße/Schönfelder Straße/Gräfestraße dienen sowie den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten einer gewerblichen Nutzung im Bereich Schönfelder Straße/Wilhelmshöher Allee gewährleisten.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern, dem nordöstlichen Bereich des Stadtteils Wehlheiden, östlich der Schönfelder Straße, südlich der Wilhelmshöher Allee.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Süden von der Gräfestraße

im Westen von der Schönfelder Straße

im Norden von der Wilhelmshöher Allee

im Osten vom Fußweg zwischen Ziegelstraße und Wilhelmshöher Allee (Flurstück 86/12), der westlichen Grenze des Flurstückes 86/6, der westlichen Grenze des Flurstückes 137/1 nach Norden gradlinig verlängert bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 86/6, der südlichen Grenze des Flurstückes 137/1 und der westlichen Grenze des Flurstückes 548/136, alle Flur E, Gemarkung Wehlheiden.

- Das Plangebiet wird geprägt durch eine von Nord nach Süd geneigte Topographie mit Höhen über NN von 167,50/166,40 m in der Wilhelmshöher Allee und 156,00/154,30 m in der Gräfestraße.

2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel ist die Fläche zwischen Wilhelmshöher Allee und Ziegelstraße als 'Gemischte Baufläche (M)' und die Ziegelstraße und Gräfestraße als 'Wohnbaufläche (W)' dargestellt.

- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile der Fluchtlinienpläne

335 festgestellt am 17.06.1902

KA 67 festgestellt am 04.04.1960

KA 75 festgestellt am 21.11.1961

sowie des Bebauungsplanes II/8 vom 09.09.1965 rechtsverbindlich.

- 2.3 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.1981 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.
- 2.4 Der Vorbereitungsbeschuß wurde am 18.03.1981 gefaßt. Die nach § 2a (2) BBauG vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 19.08.1981 bis zum 02.09.1981 durchgeführt.
- 2.5 Für den südwestlichen Teil des Plangebietes (Bereich Schönfelder Straße/ Ziegelstraße/Gräfestraße) hat der Magistrat mit Beschluß vom 08.10.1984 die Eintragung als Gesamtanlage gem. §§ 10 und 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalbuch des Landes Hessen beantragt. Für die Häuser Ziegelstraße 19 und Schönfelder Straße 28,30 hat der Magistrat mit Beschluß vom 30.01.1984 und Beschluß vom 08.10.1984 die Eintragung als Kulturdenkmale gem. §§ 9 und 10 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalbuch des Landes Hessen beantragt.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemeines

Die im Plangebiet ansässigen Nutzungen sind im wesentlichen Gewerbe/ Handel im nördlichen und ohnen im mittleren und südlichen Bereich. Außerdem befinden sich an der Schönfelder Straße ein Restaurant und an der Ziegelstraße eine Wäscherei und ein Parfümerie-Großhandel.

Die Baustruktur des Gebietes im nördlichen Bereich (Wilhelmshöher Allee/ Schönfelder Straße) besteht überwiegend aus ein- bis dreigeschossigen Betriebsgebäuden des Autohauses Kassel (Ausstellung/Verkauf/Reparatur/ Parken) und je einem ein- und viergeschossigen sowie zwei zweigeschossigen Wohngebäuden (Schönfelder Straße).

Im mittleren Bereich (Ziegelstraße) besteht die Baustruktur aus drei zweigeschossigen sowie aus zwei dreigeschossigen und drei viergeschossigen Wohngebäuden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich außer Garagen zwei eingeschossige Gebäude (Wäscherei und Handel).

Im südlichen Bereich (Gräfestraße) befinden sich ein eingeschossiges, fünf dreigeschossige und ein viergeschossiges Wohngebäude.

Abgesehen von späteren Umbauten und Modernisierungen wurden 7 der Wohngebäude vor Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, davon die Häuser Ziegelstraße 19, 28 und 30 im 18. Jh., 9 der Gebäude wurden Anfang des 20. Jh. und 5 der Gebäude nach 1948 errichtet.

Von den Betriebsgebäuden des Autohauses Kassel wurde die große Werkstatthalle in den Jahren 1929 - 1930 als Ausstellungswerkstattgebäude und Parkhaus errichtet. Die übrigen baulichen Anlagen entstanden in der Zeit nach 1945.

Die im Plangebiet direkt benachbarten Bereiche sind:

- im Norden die Wilhelmshöher Allee, vierspürige Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahngleiskörper,
- im Osten Einrichtungen der Gesamthochschule Kassel (ehem. Ingenieurschule)
- im Süden der Druselgrünzug und zwei Wohnbaugrundstücke
- im Westen die Schönfelder Straße, Hauptverkehrsstraße, mit einer vier- und fünfgeschossigen geschlossenen Wohnbebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende.

3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden folgende Vorschläge und Forderungen zur Planung vorgebracht:

- (1) Alle Wohnungen im Plangebiet sollten erhalten werden.
- (2) Für die Grundstücke Ziegelstraße 4 - 12, 28 - 30 und Schönfelder Straße 9 - 13 sollte statt Mischgebiet (M) Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.
- (3) Zwischen den baulichen Nutzungen im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sollten durch Baugrenzen ausreichende Abstandsflächen festgesetzt werden.
- (4) Die Häuser Ziegelstraße 28 und 30 müßten als letzte noch bestehende Zeugnisse Alt-Wehlheidens geschützt und unter Denkmalschutz gestellt werden.

- (5) Eine ungeordnete Entwicklung der gewerblichen Nutzung (Autohaus Kassel) zu Lasten der Wohnnutzungen und der Umweltqualität wird abgelehnt.
- (6) An der Schönfelder Straße sollen keine neuen Grundstückszufahrten für das Autohaus gebaut werden.
Die Anlieferung der Neuwagen solle an der Wilhelmshöher Allee erfolgen.
- (7) Vom Autohaus gebaute Parkhausflächen dürften nur zum Abstellen von Pkw's dienen, andere gewerbliche Nutzungen seien auszuschließen.
- (8) Neubauten sollen nicht höher als die benachbarten Gebäude ausgeführt und der bestehenden Bauweise angepaßt werden.
- (9) Für das Grundstück Schönfelder Straße 9 sollen die Baugrenzen so festgesetzt werden, daß ein Neubau an der Straße und die Freiflächen auf der rückwärtigen Grundstücksfläche hergestellt werden können.
- (10) Für das Grundstück Schönfelder Straße 11 wird befürchtet, daß die Wohnbarkeit des Grundstücks durch den Abbruch des Gebäudes Schönfelder Straße 13 verbunden mit einer Nutzungsänderung weiter beeinträchtigt wird.

Den vorgenannten Vorschlägen und Forderungen wird im Plan weitestgehend entsprochen.

3.2.1 Der Ortsbeirat Wehlheiden hat folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes beantragt:

1. "Die Geschosßzahl an der Schönfelder Straße wird grundsätzlich auf II festgelegt."
2. "Die Grundstücke Schönfelder Straße 9, 11, 13 werden zum Allgemeinen Wohngebiet erklärt. Die Nutzungsgrenze wird entsprechend der Vorlage vorgenommen."
3. "Die Erweiterung der Schönfelder Straße zugunsten des Straßenverkehrs wird abgelehnt."
4. "Die Schönfelder Straße soll wieder eine Allee werden, d. h., Veränderungen an der bestehenden Baulinie müssen so vorgenommen werden, daß Baumpflanzungen die Baumücke zwischen Querallee und den neu gepflanzten Beuys-Bäumen an der Schönfelder Straße schließen. Baumfestsetzungen werden entsprechend der Vorlage vorgenommen."

Von den vorgenannten Vorschlägen werden die Punkte 2., 3. und 4. in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Dem Antrag gem. Punkt 1. wird aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht entsprochen.

Im Interesse des Ortsbildes wird der Übergang vom viergeschossigen Gebäude Schönfelder Straße 3 zu einer direkt anschließenden dreigeschossigen Neubebauung als eine befriedigendere Lösung beurteilt als ein Übergang zu einer zweigeschossigen Bebauung.

Gegenüber dem gegenwärtigen Bestand wird die Bebauung außerdem um 3,00 m zurückgenommen, so daß der Raum zwischen den Fassaden von 18,00 m auf 21,00 m erweitert wird.

Mit der Zurücknahme der Bebauung ist keine Verbreiterung der Fahrverkehrsflächen verbunden, wohl aber die gem. Punkt 4. beantragte Möglichkeit zur Anpflanzung von Straßenbäumen.

Der gem. Punkt 2. erforderlichen Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes zum Mischgebiet wird nicht ganz der geforderten Form entsprochen, weil damit ein Teil des Grundstückes der Fa. Opel aus dem betrieblichen Zusammenhang herausgenommen würde und diese Abgrenzung auch nicht topographischen Gegebenheiten des Geländes entspräche.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

3.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücke Ziegelstraße 4 - 12 wird Allgemeines Wohngebiet mit dreigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt (WA-g-III), für die westlich daran angrenzenden Flächen einschließlich der Grundstücke Ziegelstraße 28, 30 und die Grundstücke Schönfelder Straße 9, 11 und 13 Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise (WA-o-II).

Für die Grundstücke Ziegelstraße 13 und 17 wird WA-o-III und für das Grundstück Ziegelstraße 19 WA-o-II festgesetzt.

Für die Grundstücke Gräfestraße 31 bis 43 wird WA-g-III festgesetzt.

Die im Bereich Ziegelstraße ansässige Wäscherei wird nach der Größe des Betriebes und unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes als zum Wohngebiet gehörend beurteilt. Dies gilt in gleicher Weise für den ansässigen Handelsbetrieb. Für beide Einrichtungen wird jedoch eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Die Überschreitung der nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten nördlich und südlich der Ziegelstraße wird gem. § 17 (9) begründet.

Die Bereiche waren vor 1968 überwiegend baulich genutzt. Die städtebaulich wünschbaren baulichen Ergänzungen werden durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen geregelt.

3.3.2 Mischgebiet

Der Charakter des Mischgebietes wird gegenwärtig bestimmt durch den seit über 50 Jahren dort ansässigen Gewerbebetrieb/Kfz-Handel und -Reparatur.

Eine räumliche Erweiterung der gewerblichen Nutzung zu Lasten der Wohnnutzungen im Bereich Ziegelstraße ist nicht gewollt.

Ebenso ist eine räumliche Erweiterung der Wohnnutzung zu Lasten der gewerblichen Nutzung im Bereich Schönfelder Straße/Wilhelmshöher Allee nicht beabsichtigt, weil dies eine der wenigen verfügbaren innerstädtischen Mischgebietsflächen ist, die sich für eine größere gewerbliche Nutzungseinheit eignet.

Unter Berücksichtigung der Vielfalt städtischer Interessen ist ein Erhalt der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit an dem Standort Wilhelmshöher Allee/Schönfelder Straße erwünscht.

Art und Maß der gewerblichen Nutzung werden jedoch im wesentlichen durch die benachbarten Wohnnutzungen und ihre berechtigten Schutzinteressen bestimmt.

Als Raum für ein überwiegend gewerblich nutzbares Mischgebiet werden unter Berücksichtigung notwendiger Entwicklungsmöglichkeiten einer derartigen Nutzung, dreigeschossig überbaubare Flächen längs der Wilhelmshöher Allee und der Schönfelder Straße festgesetzt.

Das im rückwärtigen Bereich der Mischgebietsfläche bestehende Betriebsgebäude wird in seinem Bestand durch Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse = II im Plan gesichert.

Unter Berücksichtigung der im Mischgebiet zulässigen und bestehenden Wohnnutzungen wird das Mischgebiet nach § 1 (4) 1. Baunutzungsverordnung im Interesse einer konfliktfreien Entwicklung beider Nutzungen, dem Wohnen und dem Gewerbe, in zwei Bereiche gegliedert.

In den Festsetzungen durch Text wird dementsprechend für den Bereich Nr. 2 des Mischgebietes nach § 1 (5) Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Der gewerblichen Nutzung wird somit der für ihre Entwicklung notwendige Raum an der Wilhelmshöher Allee zugewiesen.

In der Bürgerbeteiligung und auch vom Ortsbeirat Wehlheiden wurde wiederholt die Forderung nach einer Erweiterung der Wohnbauflächen an der Schönfelder Straße und nördlich der Ziegelstraße vorgetragen. Dementsprechend werden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) getroffen.

Verbunden mit dieser Forderung ist die Forderung nach einer Reduzierung der gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich Schönfelder Straße/Ziegelstraße. Dementsprechend wird im Bebauungsplanentwurf auch die Festsetzung für das Mischgebiet (MI) getroffen. Für das mit 8 Bäumen bestandene Eckgrundstück Schönfelder Straße/Wilhelmshöher Allee wird in diesem Zusammenhang eine dreigeschossige bauliche Nutzung festgesetzt.

Die 8 Bäume werden als Bestand im Planentwurf erfaßt, jedoch zum Zwecke einer baulichen Nutzung vom zu beachtenden Baumschutz freigestellt.

- Im Bereich Nr. 1 des Mischgebietes hingegen ist die gewerbliche Nutzung an die im § 6 Baunutzungsverordnung enthaltene Festlegung, das Wohnen nicht wesentlich stören zu dürfen, gebunden.

Die südliche Grenze des Mischgebietes zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet Ziegelstraße wird im wesentlichen durch die bestehende Grenzbebauung gebildet.

3.3.3 Grünflächen und Kinderspielplätze

Das Plangebiet schließt im Süden, Gräfestraße, direkt an den geplanten Druselgrünzug an.

Südwestlich vom Plangebiet, zwischen Gräfestraße und Kirchweg, befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspiel- und Bolzplatz.

Im Plangebiet selbst bestehen keine größeren öffentlichen Grünflächen. Kleinere öffentliche an die Verkehrsflächen anschließende Grünflächen sind im Rahmen wohnumfeldverbessernder Maßnahmen auf den städtischen Flächen zwischen Ziegelstraße und Schönfelder Straße sowie Ziegelstraße und Gräfestraße anzulegen.

Außerdem ist eine Begrünung durch Baumpflanzungen an der Ziegelstraße und Schönfelder Straße geplant und z. T. ausgeführt.

3.3.4 Stadtgestalt und Denkmalschutz

In Übereinstimmung mit den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zielvorstellungen 'Bestand und Schutz des Wohnens zu sichern', soll mit den zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen eine Ergänzung bzw. ein Erhalt der Stadtgestalt erreicht werden.

Die Gebäude Ziegelstraße 19, 28 und 30, die einzigen baulichen Zeugnisse des alten Ortskerns Wehlheiden im Planbereich, werden gem. Ziffer 2.5 der Begründung mit 'D' im Plan gekennzeichnet.

Für die Wilhelmshöher Allee und die Schönfelder Straße sowie die Nordseite der Ziegel- und Gräfestraße wird der Stadtgestalt entsprechend dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt, für den Kreuzungsbereich Schönfelder Straße/Ziegelstraße und die Ziegelstraße offene Bauweise.

Mit der Festsetzung 'offene Bauweise' wird außerdem den Belangen des Denkmalschutzes 'Gesamtanlage' entsprochen.

3.4 Erschließung

3.4.1 Fußgänger

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger besteht in ausreichendem Umfang.

Die Qualität und Sicherheit dieser Verbindungen ist jedoch im Zusammenhang mit dem Ausbau bzw. der Instandsetzung einzelner Straßenbereiche zu verbessern.

3.4.2 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird tangiert von den Hauptverkehrsstraßen Wilhelmshöher Allee und Schönfelder Straße.

Es bestehen Anbindungen an den ÖPNV-Straßenbahn in der Wilhelmshöher Allee und Buslinien in der Tischbeinstraße und Kohlenstraße.

Die Ziegelstraße dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Sie wird in Verbindung mit dem nördlich anschließenden Fußweg als Radwegeverbindung zwischen den Radwegen Wilhelmshöher Allee und Gräfestraße geplant.

Der neben der Schönfelder Straße liegende westliche Teil der Ziegelstraße, Flurstück 537/100, Flur E, Gemarkung Wehlheiden, wird als befahrbarer Fußweg (BF) festgesetzt.

Die Gräfestraße ist ebenfalls Anliegerstraße und Hauptradwegeverbindung zwischen dem Wehlheider Platz und der Tischbeinstraße.

Für die Anlieferung von Neuwagen ist für die Fa. Autohaus Kassel eine Anlieferzone an der Wilhelmshöher Allee ausgewiesen. Die Verkehrsfläche wird dafür reduziert. Die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger werden durch ein Leitungsrecht 'L' im Plan gesichert.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet stehen ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit einem Aus- bzw. Umbau der Schönfelder Straße, Ziegelstraße und Gräfestraße, die sowohl für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr als auch für die Verbesserung des Wohnumfeldes notwendig sind, ist eine Ordnung des ruhenden Verkehrs mittels baulicher Maßnahmen durchzuführen.

3.4.4 Kanal

Im Plangebiet sind die erforderlichen Kanäle vorhanden. Der Kanal Gräfestraße/Tischbeinstraße muß jedoch saniert werden. Die Durchführung ist in den langfristigen Maßnahmen vorgesehen.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Ein öffentliches Interesse für eine Neuordnung des Grund und Bodens besteht nicht.

5.0 Strukturdaten

Gesamtfläche	ca.	2,96 ha
Wohngebiet	ca.	0,94 ha
Mischgebiet	ca.	1,24 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,78 ha

Bewohner, heute:	ca.	190
Wohneinheiten neu	ca.	20 WE
Arbeitsplätze:	ca.	200

6.0 Kosten (geschätzt)

Straßenausbau/Straßenumbau:

Schönfelder Straße	50 000,-- DM
Gräfestraße	365 000,-- DM
Ziegelstraße	220 000,-- DM

gez. Passolt
Baudirektor

Kassel, 12.02.1985/28.03.1985/08.07.1985