

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/28 für das Gebiet zwischen Bürgermeister-Brunner-Straße, Kurfürstenstraße und Kölnische Straße in der Fassung vom 28. 11. 1967

B e g r ü n d u n g

1.0 Vorgeschichte

Nach dem Fluchtlinienplan Ka 10 vom 5.6.1951 sollte die Bürgermeister-Brunner-Straße in Höhe der Kölnischen Straße enden. Der Verkehr sollte über die Kölnische Straße zum Ring abgeleitet werden. Diese Idee, die die Errichtung einer geschlossenen Platzwand an der Südseite des Bahnhofsvorplatzes ermöglicht hätte, ließ sich nach der unerwartet starken Zunahme der Belastung auf der Querverbindung Bürgermeister-Brunner-Straße/Erzbergerstraße nicht mehr aufrechterhalten.

2.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kassel, Flur K II und wird begrenzt von den Straßen: Kölnische Straße, Bürgermeister-Brunner-Straße und Kurfürstenstraße. Das Plangebiet besitzt annähernd die Form eines Trapezes. Es erstreckt sich in ost-westlicher Richtung und umfaßt ca. 1,4 ha. Davon sind ca. 0,6 ha Straßenverkehrsfläche.

Die Bürgermeister-Brunner-Straße als nordwestliche Begrenzung des Plangebietes fällt von 189,51 m ü.NN, während die Kurfürstenstraße als nordostwärtige Begrenzung des Plangebietes fast eben auf 181,00 m ü.NN liegt. Die Kölnische Straße als südliche Grenze des Plangebietes steigt von der Kurfürstenstraße (181,00 m ü.NN) bis zur Bürgermeister-Brunner-Straße (189,51 m ü.NN) um etwa 8,50 m.

Das innerhalb der angrenzenden Straßen liegende Gelände macht diese Geländebewegung entsprechend mit.

3.0 Rechtsgrundlage

Im Flächennutzungsplan vom 14.6.1957 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und - an der Kurfürstenstraße - als Geschäftsgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan 1 : 5 000 für das gesamte Stadtgebiet soll das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als Kerngebiet ausgewiesen werden.

4.0 Planungsziel

Zwischen dem eigentlichen Kaufzentrum, welches optisch erst am Scheidemannplatz beginnt, und dem Hauptbahnhof ist durch Kriegseinwirkungen und den nur zögernd einsetzenden Wiederaufbau gerade im Bereich dieses Baublocks ein Vakuum entstanden.

Nur durch eine sehr intensive Nutzung der Grundstücke in diesem Block kann es gelingen, das Kaufzentrum derart zu erweitern, daß es - optisch wie auch im Hinblick auf seine Urbanität - den unmittelbaren Anschluß an den Hauptbahnhof findet. Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 1 : 5 000 ist daher beabsichtigt, den Planbereich als Kerngebiet auszuweisen, wobei es unerläßlich ist, im Sinne von § 17 Abs. 8 Baunutzungsverordnung ein höheres Maß der baulichen Nutzung zuzulassen, als § 17 Abs. 1 dies vorsieht.

Die in einem Teil des Kerngebietes vorgesehene Geschoßflächenzahl von 5,0 ermöglicht sogar erst die hier wünschenswerte Errichtung eines Kaufhauses, wobei der Bedarf an Einstellplätzen

in mehreren Ebenen innerhalb des Baukörpers, über Fahrspindeln erreichbar, in vollem Umfang gedeckt werden kann. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Die umliegenden Baublocks sind mit vorwiegend älteren Bauten ebenfalls sehr dicht bebaut, ohne jedoch die erwünschte und durch das geplante Kaufhaus gesicherte Urbanität der Citylage zu besitzen.

Im Sinne der ursprünglichen Idee soll die Südseite des Bahnhofsvorplatzes auch in diesem Bebauungsplan städtebaulich besonders betont werden. Innerhalb des 5-geschossigen Hauptbaukörpers krägt ein 8-geschossiger Bauteil in der Mitte der Südseite hervor, der sich maßstabbildend der vorhandenen Bebauung am Bahnhofsvorplatz harmonisch einfügt.

Die starke bauliche Verdichtung in diesem Raum bedingt eine einwandfreie Erschließung, die durch die großzügige Verkehrsgestaltung am Bahnhofsvorplatz und die ausschließlich rückwärtige Belieferung über die Kölnische Straße gewährleistet ist.

5.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Infolge der Änderung der bisherigen Grundstücksgrenzen an der Bürgermeister-Brunner-Straße/und Kurfürstenstraße muß ein Austausch von Teilstücken durchgeführt werden. Für die Stadt entstehen dadurch keine Grunderwerbskosten.

Die Grunderwerbskosten für den Erwerb der Ecke Bürgermeister-Brunner-Straße/Kölnische Straße betragen ca. 434.000,--DM. Hierzu kommen Entschädigungsforderung nach § 96 BBauG, über deren Höhe z.Zt. noch keine Angaben gemacht werden können.

6.0 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan fortgeltenden Fluchtlinienplanes Nr. Ka 10 vom 5.6.1951 aufgehoben.

Aufgestellt

Kassel, den 14. Dezember 1967

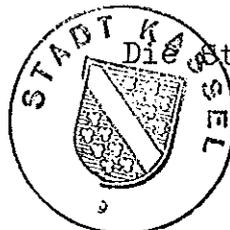


Planungsamt

Hoffmann
Stadt, Oberbaurat

Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am 12. 2. 1968

Kassel, den 15. Februar 1968



Die Stadtverordnetenversammlung

Rockowitsch
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11. 3. 1968 bis einschl.
11. 4. 1968. Bekanntgabe im Kasseler Wochenblatt Nr. 9 vom 1. 3. 1968

Kassel, den 16. April 1968



Planungsamt

Hoffmann
Stadt, Baudirektor

Gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBI. I, S. 341)
als Satzung beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenver-
sammlung am 8. 7. 1968

Kassel, den 24. Juli 1968



Die Stadtverordnetenversammlung

Rockowitsch
Stadtverordnetenvorsteher



Gesehen

Kassel, den 24. 10. 68

Der Regierungspräsident

im Auftrage:

Rockowitsch