

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/37 'Mauerstraße/Spohrstraße'
(1. Änderung)

B e g r ü n d u n g

D. Vorgeschichte

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/37 'Mauerstraße/Spohrstraße', dessen Festsetzungen der angestrebten Nutzungsstruktur entsprechen.

Die vorgeschlagene Planänderung sieht vor, eine ca. 1.400 qm große Fläche im Bereich des heutigen Parkplatzes Spohrstraße als Kerngebiet festzusetzen.

Die Planungsüberlegungen zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes, das auf der Ebene Spohrstraße im Bereich des heutigen Parkplatzes eine Fußgängerpassage mit einem Angebot von Läden und Restaurationseinrichtungen vorsieht, haben gezeigt, daß eine konsequente Durchführung der als Kerngebiet überbaubaren Flächen bis zur Spohrstraße notwendig ist, um einen beiderseitigen Ausbau der Fußgängerpassage zu ermöglichen. Die dadurch entfallenden Flächen für ca. 30 Stellplätze sollen im Straßenrandbereich der Spohrstraße und den vorgesehenen Parkgeschossen geschaffen werden.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/37 'Mauerstraße/Spohrstraße' liegenden Parkplatz zwischen Mauerstraße/Hedwigstraße und Poststraße wird ein Erschließungskonzept erarbeitet, das den Baublock zwischen Hedwigstraße/Untere Königsstraße/Königsplatz und Poststraße umfaßt. Diese Konzeption wird notwendig, um den geplanten baulichen Veränderungen (Erweiterung des Parkplatzangebotes) in diesem Block zu entsprechen. Es ist daher vorgesehen, die Parkplatzfläche aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herauszunehmen.

Die städtebauliche Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/37 'Mauerstraße/Spohrstraße' wird durch die vorgeschlagenen Korrekturen nicht verändert.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Cityrand mit direkter Beziehung zur Hauptgeschäftszone am Königsplatz.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Mauerstraße, im Süden durch die Kölnische Straße, im Westen durch die Spohrstraße und im Norden durch den Fußweg zwischen Mauerstraße und Spohrstraße.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist für das Plangebiet

- Kerngebiet
- Verkehrsfläche - Parkplatz
- Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)
- Grünfläche - Friedhof (Kulturdenkmal)

dargestellt.

- 2.2 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.06.1977 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 aufzustellen. Dieser Bebauungsplan ist seit 16.05.1980 rechtsverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Im vorliegenden Änderungsplan werden die städtebaulichen Zielsetzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/37 'Mauerstraße/Spohrstraße insgesamt aufgenommen.

Es ist beabsichtigt:

- die Nutzung des Plangebietes für Verkaufsfächen, Büroflächen und innenstadtnahes Wohnen zu sichern. Dabei sollen gem. § 9 (3) BBauG für die einzelnen Geschosse die Festsetzungen gesondert getroffen werden.
- die Anzahl der öffentlichen Parkplätze in Parkgeschossen gegenüber dem heutigen Bestand zu verdoppeln
- die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger - Herstellung der Hauptfußwegeverbindungen - zu gewährleisten
- die Fahrverbindung zwischen Mauerstraße und Spohrstraße innerhalb der Parkebenen zu ermöglichen
- die erforderlichen Anbindungen an die vorhandenen Grünflächen zu schaffen
- die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur zu sichern.

Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Zielsetzungen erfordert eine zeitliche Koordination aller auf die bauliche Nutzung der Flächen ausgerichteten Maßnahmen.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.2.1 Kerngebiet

Der zentrale Teil des Plangebietes entlang der Mauerstraße wird als Kerngebiet mit folgenden Dichteziffern festgesetzt:

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,4
Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0
Geschoßzahl (Z) = VI

Mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation wird eine differenzierte Höhenentwicklung angestrebt, für die in Teilbereichen ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschoßzahl um max. 2 Geschosse ermöglicht wird.

3.2.2 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Die als Grundstück für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche ist insgesamt Eigentum des Gesamtverbandes der evangelischen Kirchengemeinde Kassel.

Die bestehende bauliche Nutzung wird durch entsprechende Eintragungen von Baugrenzen gesichert.

Eine Erweiterung der bestehenden Gebäude ist durch das auf dem Grundstück befindliche Naturdenkmal (dreischäftige Esche) nicht möglich.

3.2.3 Grünfläche

3.2.3.1 Private Grünfläche/Denkmalenschutz

Der am Nordrand des Plangebietes liegende private Friedhof (Kulturdenkmal) wird als Grünfläche mit der Eintragung Baudenkmal festgesetzt.

3.2.3.2 Öffentliche Grünfläche

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt die Parkanlage der Lutherkirche mit einem Kinderspielplatz, Kindergarten und Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde. Sie ist direkt durch Fußwegeverbindungen an das Plangebiet angeschlossen, die im Plangebiet durch Gehrechte gesichert sind. Weiterhin wird im Plangebiet eine Begrünung der nicht bebauten Flächen auf Niveau der Spohrstraße zu mindestens 50 % festgesetzt.

3.2.4 Verkehrsfläche/Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Baumaßnahmen werden in Parkebenen unterhalb des Niveaus der Spohrstraße eingerichtet. (Vereinbarungen über den Bau und Benutzung müssen vertraglich gesichert werden). Die beabsichtigte Anzahl öffentlicher Parkplätze soll in Parkebenen unterhalb der Ebene Spohrstraße geschaffen werden.

Die Parkebenen werden derart mit Zu- und Abfahrten an die Mauerstraße als auch an die Spohrstraße angeschlossen, daß eine Fahrverbindung zwischen beiden Straßen als 'Überlauf' in Spitzenzeiten möglich wird (Konzept-Fahrverkehr).

Im Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Spohrstraße (Flurstücke 8/3, 452/8, 9/5) wird eine Überbauung innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen zugelassen.

3.3 Erschließung/Fahrverkehr

Die überbaubare Fläche wird im Plangebiet durch die Mauerstraße im Osten, die Kölnische Straße im Süden und die Spohrstraße im Westen für den Fahrverkehr erschlossen.

Ausbau der Straßen und Neuregelung der Verkehrsführung richten sich nach dem Konzept Fahrverkehr für die Innenstadt. Die dafür erforderlichen Planungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.

Die Fahrverbindung zwischen Mauerstraße und Spohrstraße durch das Plangebiet ist über die Parkebene gesichert.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die beabsichtigte Realisierung des Bebauungsplanes als zeitlich koordinierte Gesamtmaßnahme erfordert keine bodenordnende Maßnahmen der Stadt.

Für die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Spohrstraße ist eine Regelung zwischen Stadt und Bauträger erforderlich.

5.0 Strukturdaten

Gesamtfläche	ca. 1,78 ha
Kerngebiet	ca. 0,93 ha
Grundstück für den Gemeinbedarf	ca. 0,13 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,58 ha
Grünfläche	ca. 0,14 ha
Wohnungen geplant	72 WE
Einwohner geplant	ca. 140 - 180 E

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Der Aus- bzw. Umbau von Spohrstraße, Kölnische Straße und Mauerstraße ist nicht urechlich durch diesen Bebauungsplan begründet, so daß die durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten nicht durch den Bebauungsplan entstehen.

Kosten für Stellplätze bei 290 öffentlich nutzbaren Stellplätzen	ca. 2,0 Mio DM
---	----------------

gez. Hoffmann
Baudirektor

Kassel, den 17. Juli 1980