

Betr.: Bebauungsplan Nr. I/4 der Stadt Kassel für das Gebiet zwischen der "Kleinen Rosenstraße", Spohrstraße, Kölnische Straße und Rudolf-Schwander-Straße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum. Der Geltungsbereich wird im Norden von der "Kleinen Rosenstraße", im Osten von der Spohrstraße, im Süden von der Kölnischen Straße und im Westen von der Rudolf-Schwander-Straße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,25 ha, ohne die Straßenteile, die den Baublock umschließen.

Davon werden nach Abzug von ca. 0,10 ha öffentliche rückwärtige Erschließungsfläche ca. 1,15 ha als Baugebiet festgesetzt.

2.0 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 als Geschäftsgebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan i. H. 1 : 5.000, Teil 1 b, i. H. 1 : 2.000 der Stadt Kassel vom ~~15. 1./44. 8. 1968~~ ist das Plangebiet als Kerngebiet (KK) ausgewiesen.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan i. H. 1 : 5.000 als Kerngebiet (KK-g-IV) genutzt. Zwei Grundstücke sind noch unbebaut. Der Innenhof bedarf dringend einer Ordnung und Gestaltung.

3.2 Geplante Nutzung

- 3.2.1 Das Gebäude der Kreissparkasse soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dafür wird die Zahl der Vollgeschosse in der Kölnischen Straße auf Z = VII und in der Spohrstraße auf Z = IV mit Laternengeschoss sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) in Anwendung von § 17 (3) Bau-NVO von 3,5 festgesetzt. Die Zufahrt zu dem Grundstück der Kreissparkasse erfolgt über die rückwärtige öffentliche Erschließungsstraße mittels einer Rampe zu den beiden Kellergeschossen.

- 3.2.2 Die Baulücke zwischen Kreissparkasse und Verwaltungsgebäude der EAM in der Kölnischen Straße soll mit einem Parkhochhaus geschlossen werden, für das die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = VIII$ festgesetzt wird.

Im Kellergeschoß und im I. und II. Vollgeschoß sind Geschäftsräume vorgesehen, wobei im rückwärtigen Teil des I. Vollgeschosses (Erdgeschoß) eine Tankstelle mit Pflegedienst eingeplant ist.

Vom III. bis VIII. Vollgeschoß einschl. des Flachdaches stehen in sechs Parkebenen 348 Stellplätze zur Verfügung.

Auch hier erfolgt die Erschließung und Belieferung des gesamten Gebäudes von rückwärts über die neue Erschließungsstraße.

- 3.2.3 Das Grundstück der Landeskirchlichen Gemeinschaft wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - $Z = III$ - festgesetzt.

- 3.2.4 Für das noch unbebaute Grundstück Spohrstraße 3 wird eine Geschoßzahl von $Z = IV$ und Laternengeschoß sowie eine Grundflächenzahl von 0,85 und eine Geschoßflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

- 3.2.5 Für die rückwärtige Erschließung wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Die Dachformen der vorhandenen viergeschossigen Geschäftshäuser sind teils Satteldächer teils Laternengeschosse. Um zu einer geordneten Bebauung zu kommen, werden einheitliche Laternengeschosse bzw. Flachdächer festgesetzt.

3.4 Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs

Nach Fertigstellung des Parkhauses wird ein Großteil des ruhenden Verkehrs aus den zu schmalen, nicht mehr erweiterungsfähigen Geschäftsstraßen im Raum zwischen Königsplatz und Scheidemannplatz in dem Parkhaus untergebracht. Weiter werden fast alle Grundstücke durch die rückwärtige Erschließungsstraße erschlossen und erhalten somit von dort ihre Zu- und Abfahrten zu den ebenerdigen Parkplätzen bzw. zu den Tiefgaragen.

Zur Verbesserung des Verkehrs und der Verkehrsübersicht ist die Einmündung der rückwärtigen Erschließungsstraße in die Spohrstraße von 7,0 m auf 8,0 m verbreitert worden, d. h. die Baugrenze im Erdgeschoß auf der nördlichen Seite der rückwärtigen Erschließungsstraße ist um 1,0 m zurück verlegt worden. Ab I. Obergeschoß ist eine Auskragung von 1,0 m über den Bürgersteig hinweg zulässig.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen der Kölnischen Straße und der Innenblockerschließung einerseits und dem Rampenanschluß der Tiefgarage Kreissparkasse sowie den

Zu- und Abfahrten der Hochgarage an die Erschließungsstraße andererseits, erfordern die Reduzierung der früher etwa größeren rückwärtigen Verkehrsfläche zu Gunsten der Bauprojekte Kreissparkasse und Parkhaus.

Die geringfügige Schmälerung der Erschließungsfläche, die nur noch dem fließenden Verkehr dient, bringt aber einen höheren Parkeffekt für die umliegenden Grundstücke.

4.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Grunderwerb	125.000 DM
Straßenbau	80.000 DM
Entwässerung	15.000 DM

Die Überfertigung der Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:



Kassel den

11.08.1970

Techn. Angestellter

Hoffmann
Stadt Baudirektor