

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/41 'Bahnhofplatz/Grüner Weg'
für das Gebiet zwischen Grüner Weg, Rampenstraße, Bahnhofplatz und
westlicher Grenze der Flurstücke 592/177, 532/177 und 483/169

B e g r ü n d u n g

0. Vorgeschichte

Das Plangebiet begrenzt die nördliche Seite des Hauptbahnhofsgebietes. Die Fläche wird heute extensiv baulich genutzt und nimmt zu einem großen Teil die Bahnanlagen der KVG auf. Wegen seiner exponierten Lage am Rande von Innenstadtbereich und Hauptbahnhof, aber auch seiner schwierigen topografischen Situation (Geländebruch von ca. 12 m) war die Fläche in der Vergangenheit häufig Gegenstand von Planungen bzw. Planungsüberlegungen. Dabei reichte die Spannweite der Überlegungen von verdichteten und systematischen Innenstadt-Bebauungen aus dem Integra-Wettbewerb des Jahres 1973 bis zur Anlage eines Omnibus-Bahnhofes.

Die Überlegungen des Landes Hessen, ihre zumeist in angemieteten Räumen untergebrachten Dienststellen in einem Behördenzentrum zusammenzufassen, finden im Plangebiet einen geeigneten Standort für eine derartige Einrichtung. Aus der Sicht einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Hauptbahnhofsgebiet wird hier die Möglichkeit gesehen, durch direkte Anschlüsse des Bauprojektes an den Bahnhofplatz auf der Südseite und an den Grünen Weg auf der Nordseite, eine Verbindung zu schaffen, die heute durch den vorhandenen Geländesprung und die Nutzung des Gebietes fast vollständig unterbrochen ist. Darüber hinaus bietet sich die Chance, durch einen Baukomplex den Bahnhofplatz an seiner Nordseite zu begrenzen, ohne jedoch die heute bestehenden Sichtbeziehungen gänzlich aufzugeben.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Hauptbahnhofs und des Innenstadtbereiches mit direkter Beziehung zum Bahnhofplatz auf der Südseite und über den Grünen Weg zum Wohn- und Gewerbegebiet zwischen Wolfhager Straße und Reuterstraße auf der Nordseite.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

auf der Nordseite durch die Straße Grüner Weg,
auf der Westseite durch die Rampenstraße,
auf der Südseite durch den Bahnhofplatz,
auf der Ostseite durch die westlichen Grenzen der
Flurstücke 483/169 und 532/177 sowie
den östlichen Grenzen der Flurstücke
592/177 und 193/8, alle Flur K 2,
Gemarkung Kassel.

2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 weist das Plangebiet im wesentlichen als Kerngebiet mit dem Zusatz Sanierungsgebiet und zu kleinen Teilen als Fläche für Bahnanlagen und Verkehrsfläche aus.
- 2.2 Im Geltungsbereich sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes Ka 85, festgestellt am 11.06.1963, rechtsverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Bundesbaugesetz soll die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes zwischen Hauptbahnhofplatz und der Straße Grüner Weg geschaffen werden.

Der Hauptteil des Plangebietes ist durch seine Lage mit direkter Beziehung zum Hauptbahnhof und der Innenstadt hervorragend geeignet, zentrale Verwaltungseinrichtungen aufzunehmen. An den Rändern des Plangebietes sind die Anschlußnutzungen zu intensivieren. Am östlichen Rand können zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Straßenbahnanlagen der KVG in ihrer Funktion erhalten bleiben, wobei die Möglichkeit eröffnet wird, je nach Gesamtbebauungskonzept die Lage der Gleisanlagen zu verändern.

Es ist beabsichtigt:

- die Nutzung des Plangebietes für ein Behördenzentrum und die dazugehörigen Folgenutzungen sowie gewerbliche Einrichtungen an der Ostseite des Plangebietes zu sichern.
- neben den Stellplätzen für den Eigenbedarf des Behördenzentrums eine Reihe von öffentlichen Stellplätzen zu schaffen.
- die Durchlässigkeit des Plangebietes - Herstellung einer Hauptfußwegeverbindung zwischen Bahnhofplatz und Grüner Weg - zu gewährleisten.
- die Fahrerschließung des Plangebietes von der Straße Grüner Weg zu ermöglichen.
- die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur an der Ostseite des Plangebietes zu sichern.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

3.2.1 Kerngebiet

Die überbaubare Fläche des Plangebietes wird insgesamt als Kerngebiet festgesetzt. Die beabsichtigte Festsetzung läßt alle mit dem Planungsziel zu vereinbarenden Nutzungen zu. Als Maß der Nutzung werden folgende Werte festgesetzt:

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2.4/2.2/2.0

Grundflächenzahl (GRZ) = 0.8

Geschoßzahl (Z) = VI, V, IV, III

Die jeweils unterschiedlich festgesetzten Geschoßzahlen beziehen sich auf die anschließende Verkehrsfläche. Wesentliches Anliegen dieser differenzierten Höhenfestsetzung ist die Schließung des nördlichen Platzrandes des Bahnhofsplatzes mit einer Gebäudeflucht, die in der Höhenentwicklung dem Hauptbahnhof bzw. der westlich an den Hauptbahnhof angrenzenden Gebäude entsprechen. Zur Fixierung dieser Absicht wird für die Bebauung am Rand des Bahnhofsplatzes die Festsetzung der Geschoßzahlen durch Ziffer 9. der textl. Festsetzungen - Anpassung der Gebäudehöhen an die der Bahnhofsbebauung - und die Festsetzung von Baulinien eingegrenzt.

Mit den Baulinien wird gleichzeitig die Blickbeziehung vom Bahnhofsplatz zur nördlichen Stadtlandschaft freigehalten.

3.2.2 Grünflächen/Freiflächen

Zur Sicherung der erforderlichen Umweltqualität für die im Kerngebiet zulässigen Wohnungen und Arbeitsplätze wird eine Begrünung und Baumbepflanzung von mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen festgesetzt, ebenso eine Baumbepflanzung von ebenerdigen Stellplatzflächen mit je einem Baum pro 6 Stellplätzen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Fahrverkehr erfolgt über die Straße Grüner Weg und Ottostraße.

Die bundesbahneigene Ladestraße dient der Erschließung des nördlichen Betriebsgeländes der Deutschen Bundesbahn.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Baumaßnahmen im Kerngebiet sollen zweckmäßigerweise in Parkebenen unterhalb des Niveaus Bahnhofsplatz eingerichtet werden. Auch öffentliche Parkplätze könnten unter Ausnutzung der dafür besonders geeigneten Geländeverhältnisse im Bereich der Bruchkante erstellt werden. Die für die Baumaßnahmen am Rande des Plangebietes ggf. (Sporthalle) erforderlichen Stellplätze sind jeweils den Maßnahmen bezogen zuzuordnen.

3.3.3 Fußverkehr

Es ist vorgesehen, bequeme Fußgängerverbindungen mitten durch das Gelände zu schaffen, damit das Gebiet am Grünen Weg eine bessere Verbindung zum Bereich Bahnhofsplatz erhält.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die beabsichtigte Realisierung des Bebauungsplanes erfordert für das Gebiet innerhalb der Straßenbahnschleife (potentielles Baugebiet für das Land Hessen) eine Übernahme der Flächen in das Eigentum des Landes. Die Grundstücksverhandlungen mit den derzeitigen Eigentümern sind von der Liegenschaftsverwaltung aufgenommen.

Für den Fall, daß eine Einigung mit dem Eigentümer nicht zustande kommt, wird eine Bodenordnung erforderlich.

5.0 Strukturdaten

Gesamtfläche: 38.050 qm

Kerngebiet: 26.078 m²

Verkehrsfläche: 6.922 m²

Fläche für
Bahnanlagen: 5.050 m²

gez. Passolt
Baudirektor

03.06.1981 /22.06.81 /10.09.81/05.05.1987