

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/8 A für das Gebiet zwischen dem Martinsplatz / Mittelgasse / Entenanger und Oberste Gasse

B e g r ü n d u n g

1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt, zwischen der innerstädtischen Hauptgeschäftszone und dem vorwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereich der Altstadt. Er wird begrenzt:

- im Norden vom Martinsplatz
- im Osten von der Mittelgasse
- im Süden vom Entenanger
- im Westen von der Obersten Gasse

Das Gelände steigt von Osten nach Westen um ca. 3 m an (von 156 ü. NN bis 159 ü. NN).

2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit öffentlichem Parkhaus dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/8 vom 07.05.1971 ist der Blockrand des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, mit Ausnahme des städtischen Grundstücks Oberste Gasse 32. Hier gilt für Niveauebene Oberste Gasse die Festsetzung Öffentlicher Parkplatz (P); unterhalb dieses Straßenniveaus ist die Festsetzung Gemeinschaftstiefgarage (GTGa). Für den Blockinnenbereich sind Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftsanlage festgesetzt (GST).

2.3 Denkmalschutz

Der im Blockinnenbereich vorhandene historische Treppenturm und die Portalanlage des Hauses Martinsplatz Nr. 2 sind gem. § 30 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in das Denkmalsbuch des Landes Hessen entsprechend § 10 HDSchG eingetragen.

...

2.4 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz

Der Vorbereitungsbeschluss für die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 23.01.1985 gefasst, eine öffentliche Veranstaltung am 15.05.1985 durchgeführt. Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand in der Zeit vom 13.05.1985 - 24.05.1985 im Planungsamt für alle Bürger die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennenzulernen und sich zu der Planung zu äußern.

2.5. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt 1, für das die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1985 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen entsprechend § 4 Städtebauförderungsgesetz beschlossen hat.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Bisherige Nutzung

Die Wohnbaufläche des Plangebietes wird entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung genutzt. Die Flächen des städtischen Grundstücks in der Obersten Gasse und des Blockinnenhofes, zur Zeit nur behelfsmäßig planiert und befestigt, werden zum wilden Parken benutzt.

3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ein grundsätzliches Ziel der innerstädtischen Entwicklungsplanung ist die Stärkung der Wohnfunktion zugunsten einer Belebung des Citybereiches. Mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren sollen anstelle eines öffentlichen Parkdecks zusätzliche Wohnnutzungen im Block, verbunden mit einer öffentlichen Tiefgarage, und ein hohes Maß an Begrünung im Blockinnenbereich erreicht werden.

3.2.1 Bauliche Nutzung

Das bisher festgesetzte WA-Gebiet wird um die Baufläche Oberste Gasse 32 erweitert. Die bestehende Blockrandbebauung wird fortgeführt, mit einem dreigeschossigen Wohngebäude über Niveau Oberste Gasse und Parkhausebenen unter Niveau Oberste Gasse weitestgehend geschlossen. Dies entspricht der ursprünglichen Planung zum Wiederaufbau der Altstadt. Mit dieser Vervollständigung der Bebauung und gleichzeitiger, zumindest teilweiser, Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die Erde, ist eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur und der Wohnqualität für das gesamte Umfeld beabsichtigt. Mit der Veräußerung des Grundstücks Oberste Gasse 32 wird eine Erleichterung der erforderlichen Bodenordnung im Blockinnenbereich und die Realisierung der Gemeinschaftsanlage für die Anlieger erreicht werden können.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet die nach § 17 (1) Spalten 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchst zulässigen Werte.

Diese Überschreitung der höchstzulässigen Werte wird nach § 17 (10) BauNVO mit der städtebaulich sinnvollen Ergänzung der überwiegend in der Zeit von 1952 - 1955 errichteten Flockrandbebauung begründet.

Die Überschreitung wird weiterhin durch das Freiflächenangebot der südlich und nördlich benachbarten Platzräume Entenanger und Martinsplatz ausgeglichen. Außerdem werden die in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeführte Verkehrsberuhigung und der Bau einer öffentlichen Tiefgarage auf dem Grundstück Oberste Gasse 32 als ausgleichende Maßnahme gem. § 17 (10) BauNVO beurteilt.

3.2.2 Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG wurde gefordert, folgende Punkte bei der Planung weiterzuvorführen bzw. mit aufzunehmen:

- (1) - Ermöglichung eines rückwärtigen 2geschossigen Anbaus an das Haus Oberste Gasse 28,
- (2) - Verzicht auf einen direkten baulichen Anschluß an die Giebelseite des Hauses Oberste Gasse 30 aufgrund vorhandener Fenster.

Den genannten Anregungen und Einwendungen wird im Plan nicht bzw. zum Teil entsprochen.

Begründung:

Der unter Punkt (1) geforderte Anbau kann aufgrund des für das Grundstück bereits erreichten Maßes der baulichen Nutzung nicht befürwortet werden.

Eine zusätzliche Überbauung mit fast vollständiger Ausnutzung der Grundstücksfläche und der damit verbundenen Beseitigung der zur Wohnnutzung notwendig gehörenden Freiflächen wird abgelehnt.

Notwendige Pkw-Stellplätze der Anlieger sollen nicht auf den privaten Grundstücken, sondern in einer Gemeinschaftsanlage im Hofinnenbereich bzw. im Straßenraum untergebracht werden.

Dem unter Punkt (2) geforderten Verzicht auf einen direkten Anbau wird teilweise entsprochen.

Die für den baulichen Anschluß erforderlichen Baugrenzen werden gemäß den Vorschriften der Hess. Bauordnung festgesetzt.

3.2.3 Freiflächen

Da es einen Mangel an Freiflächen innerhalb des Blocks gibt (privat und allgemein) und die verbleibende Grünfläche relativ gering am Gesamtflächenanteil ist (29 %), ist es umso wichtiger, die privaten Freiflächen von jeglicher Nutzung wie Pkw-Abstellplätze und ähnlicher mit boderversiegelnder Voraussetzung freizuhalten.

Private Freiflächen sind den Wohnnutzungen direkt zugeordnet. Sie sollen weitgehend begrünt und von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden. Im Blockinnenbereich wird deshalb eine Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Im südlichen Teil dieser Anlage werden Stellplatzflächen für interessierte und z. T. schon beteiligte Anlieger ausgewiesen. Damit dieser Teil nicht monotonen Parkplatzcharakter erhält, wird eine zusätzliche Begrünung, die auch mit zur Ausgleichsmaßnahme für das höhere Maß der baulichen Nutzung zählt, in Form von Hecken (z.T. vorhanden) zwischen Privatgärten und Gemeinschaftsanlage und gliedernden Baumreihen zwischen den Stellplätzen festgesetzt.

Gemäß Festsetzung im Text, Ziffer 6.5, ist die Herstellung der Gemeinschaftsstellplätze als eingegründete Tiefgarage im südlichen Teil des Blockinnenbereiches ausnahmsweise zulässig.

Für den nördlichen Teil der Gemeinschaftsanlage wird Grünfläche mit Kinderspielplatz festgesetzt, ohne intensive Gestaltung, sondern mit benutzbarer Rasenfläche und wenigen, der Situation angepaßten, Spielgeräten.

3.2.4 Erschließung

Fahrverkehr

Das Plangebiet wird durch Randstraßen erschlossen; der Blockinnenbereich (Gemeinschaftsanlage) wird nur von der Mittelgasse her, die Tiefgarage nur von der Obersten Gasse her angefahren.

Stellplätze

Private Stellplätze werden in der Gemeinschaftsanlage nachgewiesen oder zur Finanzierung des öffentlichen Parkplatzangebotes abgelöst.

Aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte werden Stellplätze auf den Hausgrundstücken selbst mittels Festsetzungen in Plan und Text ausgeschlossen.

In der Vergangenheit genehmigte freistehende Garagen innerhalb der Baugrundstücke genießen Bestandsschutz.

Fußgänger

Die historische Druselgasse, als westöstliche Querverbindung durch den Block, wird in Form eines Fußweges erhalten und gesichert.

Ein zweiter Fußweg, von der Mittelgasse her am Treppenturm vorbei zur Obersten Gasse, gewährleistet die rückwärtigen Grundstückserschließungen der nördlichen Blockhälfte.

Beide Wege werden als öffentlich nutzbare Wegeverbindungen innerhalb des Blockes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Durch die geplante Bebauung und Gestaltung des Hofbereiches werden die Freiflächen im Interesse der unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen aufgewertet.

3.2.5 Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

3.3 Eigentumsverhältnisse
Für die im Plangebiet liegenden Baugrundstücke wird im Blockinnenbereich eine Fläche als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Zur Verwirklichung der Gemeinschaftsanlage wird voraussichtlich ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff Bundesbaugesetz notwendig sein.

4.0 Bodenordnung

Zur Realisierung der Gemeinschaftsanlage und der im Plan festgesetzten Wohnbebauung auf dem Grundstück Oberste Gasse 32 ist eine Veräußerung der städtischen Fläche erforderlich.

5.0 Strukturdaten

Wohngebiet	ca.	6 000 m ²
Gemeinschaftsanlage	ca.	1 800 m ²
davon GST	ca.	1 100 m ²
und GK	ca.	300 m ²
Wege	ca.	400 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	7 800 m ²
Zahl der Wohnungen	ca.	80
Einwohner	ca.	170
Geschäfte/Dienstleistungsbetriebe	ca.	20
Beschäftigte	ca.	50

6.0 Überschläglich ermittelte Kosten

Tiefgarage	ca.	4 000 000,-- DM
Ordnungsmaßnahme Innenhof (Grunderwerb, Wegebau, Grünflächen)	ca.	180 000,-- DM
Wohnungsbau (sanierungsbed. Mehrkosten)	ca.	560 000,-- DM

7.0 Finanzierungsbedarf

Der Bau der Tiefgarage als öffentliches Parkhaus obliegt der Parkhaus GmbH. Die Herstellung soll aus Ablösebeträgen und Mitteln des Städtebauförderungsprogramms finanziert werden. Für die Spitzenfinanzierung des Hochbaus (öffentl. geförderte Wohnungen), als unrentierlicher Teil der Finanzierung, sollen ebenso wie bei der Gestaltung der Gemeinschaftsanlage - hier noch teilweise Kostenbeiträge der Anlieger - Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

gez.
Bergholter
Baudirektor

Kassel, 10.01.1986/14.03.1986/28.07.1986/04.09.1986