

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32 A
 Gesamthochschule am Holländischen Platz
 für das Gebiet zwischen Kurt-Wollers-Straße, Henschelstraße,
 Moritzstraße und Mönchebergstraße

B e g r ü n d u n g

0 Vorgeschichte

Die Notwendigkeit, für ein größeres Gebiet um den Holländischen Platz neue städtebauliche Konzeptionen zu entwickeln und dementsprechende Bauleitpläne aufzustellen, ergab sich bereits zu dem Zeitpunkt, als die unterdessen weitgehend abgeschlossene Verlagerung des Henschel-Stammwerkes beschlossen wurde. Zunächst wurden mehrere Entwicklungsmodelle untersucht und von der Stadtverordnetenversammlung ein Planaufstellungsbeschuß gefaßt.

Im Dezember 1974 wurde mit der Koalitionsvereinbarung der Landesregierung bestätigt, daß der Hauptstandort der Gesamthochschule im Bereich des alten Henschel-Stammwerkes am Holländischen Platz liegen soll. Damit wurde, unter Berücksichtigung des Standortgutachtens von 1974 (Linde) der Auffassung des Magistrates entsprochen, der sich für einen innenstadtnahen Hochschulstandort eingesetzt hatte.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Holländisches Tor an der Ostseite des Holländischen Platzes.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt
 im Süden von der Kurt-Wollers-Straße,
 im Westen von der Henschelstraße,
 im Norden von der Moritzstraße und
 im Osten von der Mönchebergstraße.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist die "alte Henschelerei" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird z. Z. durchgeführt.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.N. : 1000 vom 10.11.1972 ist das Gebiet insgesamt als Industriegebiet (GI - 9,0) festgesetzt.

2.3 Im Geltungsbereich sind bisher Teile der Fluchtlinienpläne

200	festgestellt am	4. 6. 1894
208	" "	13. 12. 1888
218	" "	8. 12. 1892
298	" "	28. 9. 1897
Ka 71	" "	22. 7. 1960
Ka 79	" "	30. 6. 1961

rechtsverbindlich.

2.4 Am 5. 11. 1973 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche Bebauungspläne im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Hochschulentwicklung geschaffen werden, der gleichzeitig im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung auch besondere Bedeutung für die Entwicklung der angrenzenden Stadtteile (Sozialstruktur) und der Innenstadt zukommt. Der Bebauungsplan dient gegebenenfalls als Grundlage für bodenordnende Maßnahmen sowie für den Grunderwerb (Vorkaufsrecht). Durch den Bebauungsplan werden zunächst nur allgemeine Festsetzungen getroffen, die später bei Vorliegen der Ergebnisse des vorgesehenen Wettbewerbes durch Planänderung verfeinert und ergänzt werden können.

Die Festsetzungen der nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden unter Ziff. 2.3 aufgeführten Fluchtlinienpläne werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist bis auf Randflächen mit bestehender Gewerbe- und Wohnnutzung als Sonderbaugebiet für die Gesamthochschule vorgesehen. Danach stehen bei Inanspruchnahme aller Grundstücke etwa 11,5 ha für die Nutzung durch die Hochschule zur Verfügung (brutto).

Die Geschößflächenzahl wird mit 2,4 auf das in Sondergebieten nach § 17 (7) der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß festgesetzt.

Diese hohe Ausnutzung wird dadurch gerechtfertigt,

1. daß der Standort eine außerordentliche Bedeutung für die Entwicklung der Stadt hat,

2. daß das Plangebiet sich mitten im Stadtbereich in der Cityrandlage befindet,
3. um für den baulichen Gesamtentwurf einen möglichst großen Spielraum zu lassen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, wobei die nicht überbauten Flächen zu 50 % einzugrünen sind.

Für das gesamte Gelände wird eine Geschößzahl von max. $Z = 6$ festgesetzt. Ausgenommen ist hiervon die Randbebauung westlich der Münchebergstraße, wo wegen der Nachbarbebauung nur 4 Vollgeschosse zulässig sind.

Im Einzelfall kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse überschritten werden, wenn der bauliche Gesamtentwurf dies rechtfertigt und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Um eine direkte Verbindung der Hochschulbereiche beiderseits der Moritzstraße zu ermöglichen, kann die Moritzstraße innerhalb der eingetragenen Baugrenzen in den Obergeschossen überbaut werden.

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Münchebergstraße wird Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, $GRZ = 0,4$, $GFZ = 1,1$, $Z = IV$ festgesetzt, um die vorhandene Wohnnutzung zu sichern.

3.2.2 Gewerbegebiet

Der Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes am Südostrand des Plangebietes wird durch die Festsetzung Gewerbegebiet, offene Bauweise, $GRZ = 0,8$, $GFZ = 2,0$, $Z = III$ in seiner bestehenden Nutzung gesichert.

3.3 Grünflächen/Freiflächen

Um die Verbesserung des Kleinklimas als Voraussetzung für erträgliche und zumutbare Arbeitsbedingungen zu erreichen, wird die Begrünung von mindestens 50 % der nicht überbaubaren Fläche, das sind 20 % der Gesamtfläche, gefordert. Darüber hinaus sollte bei der vorgesehenen hohen Baudichte die Bepflanzung von Dachflächen vorgesehen werden.

Von wesentlicher Bedeutung für die Verbesserung des Kleinklimas ist die Gliederung der Baumassen durch solche Freiräume, die für die Durchlüftung wirksam sind. Dem entsprechen die Festsetzungen der von Bebauung freizuhaltenen Flächen beidseits der Ahna sowie die durch Geh- und Fahrrecht zu sichernden Hauptwegeverbindungen, die in entsprechender Gestalt und Dimension auszubilden sind.

3.4 Ererschließung

3.4.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Gebiet wird über die Straßenbahnhaltestelle der KVG am Holländischen Platz direkt erschlossen. Über weitere Haltestellen (z.B. an der Weserstraße) sind günstige Anschlüsse (zus. 4 Linien) gegeben.

3.4.2 Fahrverkehr

Das Plangebiet liegt im Winkel zwischen zwei Hauptverkehrs-Radialstraßen (B 3 - Ihringshäuser/Weserstraße, B 7 - Holländische Straße) unmittelbar am "zweiten Innenring", der Kurt-Wolters-Straße, und ist damit an das überörtliche Verkehrssystem ausgezeichnet angeschlossen.

Zur inneren Erschließung des Hochschulgeländes ist zusammen mit dem Bebauungskonzept ein Wegenetz zu entwickeln, das so ausgebildet sein muß, daß Belastungen für benachbarte Wohngebiete vermieden oder möglichst gering gehalten werden. Hierfür, wie außerdem zur optimalen Verbindung der Hochschulteilbereiche untereinander, kann eine interne Verkehrsachse dienen, die von der Kurt-Wolters-Straße bis zur Mombachstraße verläuft. Dafür ist die Ausbildung einer Kreuzung mit allen Verkehrsbeziehungen an der Kurt-Wolters-Straße in Höhe der Artilleriestraße erforderlich und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich (Zufahrt).

Während der Ausbaugrad der Moritzstraße möglichst niedrig gehalten werden soll, um durchgehenden Verkehr nicht anzuziehen, kommt u. U. dem Ausbau der (außerhalb Plangebiet) im Flächennutzungsplan dargestellten Querverbindung von der Wolfhager zur Holländischen Straße zusätzliche Bedeutung zu.

Änderungen am Ausbau der Knotenpunkte sowie an der großräumigen Erschließung können sich jedoch erst aus einem Gesamtbebauungskonzept der Hochschule und entsprechend den Belastungswerten aus der Hochschulnutzung ergeben.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Bestandteil des Bebauungskonzeptes innerhalb des Baugebietes herzustellen. Es ist durch ausreichende Zahl von Stellplätzen (entspr. Satzung) in bedarfsgerechter Lage sicherzustellen, daß benachbarte Gebiete, insbesondere Wohngebiete, nicht durch den Dauerparker sowie durch Parksuchverkehr beeinträchtigt werden.

Der fortschreitende Ausbau des Sondergebietes und das Verkehrsverhalten der im Verlauf der Zeit wachsenden Nutzerzahl werden zeigen, ob Befreiungen von der nach Satzung geforderten Anzahl von Stellplätzen möglich sind oder aber, ob eine darüber hinausgehende Zahl von Stellplätzen gefordert werden muß. In gemeinsamen Bemühungen zwischen Stadt und Gesamthochschule sollte versucht werden, den Individualverkehr der Hochschulangehörigen stärker auf öffentliche Verkehrsmittel zu verlagern.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Das für die Hochachulnutzung vorgesehene Gelände ist zum größten Teil im Besitz des Landes Hessen. Nur in einigen kleinen Teilen, die sich noch in Privatbesitz befinden, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

5.0 Strukturdaten (Auszug)

Gesamtfläche	ca. 12,5 ha
Sonderbaufläche	ca. 11,48 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,52 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,50 ha
Wohnungen, vorh.	ca. 63
Einwohner, vorh.	ca. 150

6.0 Kosten

Wegen des noch ausstehenden Gesamtentwurfes für die Hochschule ist z. Z. eine Angabe über die erforderlichen Kanal- und Straßenbaukosten nicht möglich.

gez. Hirsch
Bauberrat

14.03.78