

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/32 E für das Gebiet zwischen Kurt-Wolters-Straße, Artilleriestraße, Bremer Straße, Untere Königsstraße

B e g r ü n d u n g

0. Vorgeschichte

Mit dem Ausbau des Hauptstandortes der Gesamthochschule Kassel auf dem Gelände des ehemaligen Henschel-Stammwerkes am Holländischen Platz - das Ergebnis des Wettbewerbs liegt vor - ergibt sich im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes um den Holländischen Platz.

Im Anschluß an die Bebauungspläne für das Hochschulgelände bezieht sich die städtebauliche Neuordnung auf Flächen zwischen Hochschule und Innenstadtbereichen, um eine städtebauliche Gesamtkonzeption Hochschule - Stadt zu schaffen, die sich aus den Grundlagen des Stadtentwicklungsplanes entwickelt.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rande des Innenstadtbereiches (Altstadt) mit direkter Beziehung zum Holländischen Tor und zur City.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Kurt-Wolters-Straße (Holl. Platz), im Osten von der Artilleriestraße, im Süden von der Bremer Straße, im Westen von der Unteren Königsstraße.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 weist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche, zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

2.2 Im Geltungsbereich sind bisher Teile der Fluchtlinienpläne

K 35	festgestellt am	13.10.1958
K 38	"	" 06.07.1961
K 71	"	" 30.06.1961

rechtverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Der westliche Teil des Plangebietes (zwischen Schule am Wall und Untere Königsstraße) ist durch seine Lage zwischen Hochschule und Innenstadt hervorragend geeignet, hochschulbezogenen Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen aufzunehmen, als auch in seinem rückwärtigen Bereich Standort für studentisches Wohnen zu sein.

Darüber hinaus soll dieser Teil des Plangebietes die wichtige Funktion einer fußläufigen Verbindung zwischen Hochschule und Innenstadt erfüllen. Der übrige Teil des Plangebietes wird in seiner bisherigen Nutzung (überwiegend Fläche für den Gemeinbedarf) erhalten.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung einer hochschulbezogenen Nutzung schaffen und ist gleichzeitig Bestandteil eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Bereich der Nordstadt.

Der Bebauungsplan legt in seinen Festsetzungen die beabsichtigten Nutzungen detailliert fest.

Der Wettbewerb für den Ausbau der Gesamthochschule am Holländischen Platz liegt in seinen Ergebnissen vor. Es wird die Möglichkeit vorbehalten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Ergebnissen des Wettbewerbs zu verfeinern.

Die Festsetzungen der nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden, unter Ziffer 2.2 aufgeführten Fluchtlinienpläne werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.2.1 Sondergebiet

Der Teil westlich des Plangebietes wird als Sondergebiet Hochschulfolgeeinrichtungen und weiterführende Schulen festgesetzt. Dabei werden im Bereich des Sondergebietes folgende Nutzungen zugelassen:

- Studentenhaus
- soziale Einrichtungen der GhK
- Studentenwohnungen
- Gaststätten und gaststättenähnliche Nutzungen (Kommunikationseinrichtungen)
- Läden, insbesondere für spezifischen Hochschulbedarf (Buchläden, Papier, Zeichenbedarf u. a.), jedoch nicht über 400 qm Verkaufsfläche
- Einrichtungen für Lehre und Forschung

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 0,71 ha (brutto). Die Geschosflächenzahl wird abgestaffelt mit 2,0 und 1,5 festgesetzt.

Diese Abweichung vom höchstzulässigen Maß nach § 17 (7) BauNVO begründet sich darin, daß

1. im Innenbereich den Kommunikationseinrichtungen und Wohngebäuden zugeordnete Verkehrsflächen und Kommunikationsräume gesichert werden sollen,
2. eine den Wohnungen zugeordnete begrünte Freifläche im erforderlichen Maß geschaffen werden kann.

Die Grundflächenzahl wird ebenfalls abgestaffelt mit 0,6/0,75 festgesetzt, wobei die nicht bebaute Grundstücksfläche zu mind. 50 % zu begrünen ist.

Die Geschosshöhe wird im rückwärtigen Bereich für die Wohnbebauung mit Z = IV, für die Bebauung entlang des Holl. Platzes mit Z = IV und III, entlang der Unteren Königsstraße und im Bereich des Kindergartens mit Z = II festgesetzt.

3.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die ausgewiesene Fläche ist ca. 1,5 ha groß und umfaßt die Grundstücke eines städtischen Kindergartens, der israelischen Kultusgemeinde, der Schule am Wall und einer Umformerstation der städtischen Werke. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern werden gegenüber dem bislang üblichen Maß von GFZ = 2,0 reduziert, da die hohe Baudichte im Bereich des Sondergebietes (mit Wohnnutzung) neben den erforderlichen Grundstücksfreiflächen die Sicherstellung ausreichender Freiflächen im Nachbarbereich erfordert. Darüber hinaus muß für den im Sondergebiet liegenden Bolzplatz Ersatz geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Teil des Grundstücks der Schule am Wall als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück festgesetzt.

3.2.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücksfläche der bestehenden Wohngebäude Bremer Straße wurde als Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 festgesetzt. Damit soll die bestehende Nutzung der entgegen früheren Planungen nicht mehr als Schulerweiterungsfläche benötigten Flächen gesichert werden. Für die bestehenden Wohngebäude werden Baugrenzen eingetragen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 + 2 BauNVO können zugelassen werden.

3.3 Erschließung

3.3.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet wird über die Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 der KVG am Holl. Platz und die Bushaltestelle der KVG an der Kurt-Wolters-Straße direkt erschlossen.

3.3.2 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr durch die Mosenthalstraße erschlossen. Die beiden das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen Kurt-Wolters-Straße und Untere Königsstraße erhalten keinen direkten Anschluß. Der Fahrverkehr wird ausschließlich über die Anschlüsse Artilleriestraße und Bremer Straße in die Mosenthalstraße geführt.

Die Ausbildung des Anschlußknotens Kurt-Wolters-Straße/Artilleriestraße richtet sich nach dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung GhK und dem Verkehrskonzept für die Gesamthochschule.

3.3.3 Fußgängerverkehr

Durch seine günstige Lage zwischen Hochschule und Innenstadt wird das Plangebiet durch einen wesentlichen Teil des fußläufigen Hochschulverkehrs frequentiert, einmal durch die Fußgängerströme aus den Wohngebieten im Innenstadtbereich, zum zweiten durch die Fußgängerströme Hochschule - City.

Der Bebauungsplan sieht vor, diese Fußgängerströme zu kanalisieren und durch den Innenstadtbereich der vom Verkehrsknoten Holländischer Platz abgewandt orientierten Einrichtungen (Läden, Gaststätte, studentische Einrichtungen etc.) auf das Gelände der Hochschule zu führen.

Um eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Hochschule und Innenstadt zu erreichen, ist über die Kurt-Wolters-Straße auf der Ebene über dem Parkgeschoß eine Fußgängerüberführung vorgesehen. Um diese Verbindung zu sichern, ist ein Gehrecht eingetragen, dessen Verschiebung in seiner Lage zugelassen werden soll.

Nach dem vorliegenden Ergebnis des Hochschulwettbewerbs sind für die Verbindung zwischen Hochschule und Innenstadt Lösungen vorgeschlagen worden, die sich auf die Verbesserung der vorhandenen Unterführung konzentrieren. Jedoch kann derzeit auf die Fußgängerüberführung nicht verzichtet werden, um die Fußwegführung Innenstadt - Hochschule durch das Plangebiet zu sichern.

3.3.4 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs setzt der Bebauungsplan für die notwendige Anzahl von Stellplätzen die Einrichtungen von Tiefgaragen fest. Darüber hinaus sind entlang der Mosenthalstraße für zusätzlichen Besucherverkehr Straßenparkplätze angeordnet.

Bei einem stufenweisen Ausbau der Gesamtanlage ist vorgesehen, für die erforderlichen Stellplätze der Wohnbebauung bis zum Zeitpunkt einer Überbauung der Flächen über der Tiefgarage ebenerdige, nicht-überdachte Stellplätze zuzulassen.

3.4 Grünflächen/Freiflächen

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ist vorgesehen, von den nicht bebauten Grundstücksflächen mind. 50 % zu begrünen.

Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Baudichte einer Begrünung der Flachdachflächen und der Straßenparkplätze vorgesehen.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Der als Sondergebiet festgesetzte Teil des Plangebietes ist zu ca. zwei Dritteln im Besitz der Stadt Kassel und zu ca. einem Drittel in Privatbesitz. Die Nutzung der Gesamtfläche als Sondergebiet setzt daher entweder den Erwerb des Privatgrundstückes oder bodenordnende Maßnahmen voraus, bei denen die Zulassung privater Nutzung (Geschoßigentum) berücksichtigt werden muß.

5.0 Strukturdaten (Auszug)

Gesamtfläche	ca. 3,5 ha
Sondergebiet (gepl.)	ca. 0,7 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (gepl.)	ca. 1,45 ha
Allgemeines Wohngebiet (gepl.)	ca. 0,15 ha
Verkehrsfläche (gepl. + vorh.)	ca. 1,2 ha

6.0 Kosten

6.1 Kosten der Fußgängerüberführung	ca. 400.000,-- DM
6.2 Kosten für Straßenparkplätze	ca. 32.500,-- DM
6.3 Kosten für Straßenbau	ca. 110.000,-- DM
Summe	<u>ca. 542.500,-- DM</u>

6.4 Die Angabe der Kosten für die Herrichtung der Grünflächen ist innerhalb der Gemeinbedarfsflächen bei dem derzeitigen Planungsstadium nicht möglich.

gez. Passolt
Bauberrat

Kassel, den 8. März 1979

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit der Handschrift wird hiermit beglaubigt:

Kassel, den 6. 3 19 79

