

Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. 3 West A - D im Maßstab 1 : 5000

Geltungsbereiche: Bebauungsplan A - Wahlershausen  
Bebauungsplan B - Druseltalstraße  
Bebauungsplan C - Mulang /Neuholland  
Bebauungsplan D - Dörnche (Nord)

62

## B e g r ü n d u n g

### INHALTSÜBERSICHT

- 1.0 Lage der Geltungsbereiche
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich im Plangebiet
- 2.0 Rechtsgrundlage
- 2.1 FNP
- 2.2 Fluchtlinienpläne
- 2.3 Aufstellungsbeschluß
- 2.4 Rechtsgrundlagen wesentlicher nachrichtlicher Eintragungen
- 2.5 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. 2 a (2) BBauG
- 3.0 Planungsziele und Festsetzungen
- 3.1 Allgemein
- 3.2 Festsetzungen der Bauungspläne
- 4.0 Erklärungen zu den Festsetzungen durch Text
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.1a Tankstellen in "Allgemeinen Wohngebieten"
  - 4.1.1b Tankstellen in "Kerngebieten"
  - 4.1.2 Größe der Einzelhandelsbetriebe
  - 4.1.3 Wohnungen in "Kerngebieten"
  - 4.1.4 Umweltschutz (zu Ziffer 1(4), 1(5))
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.1 Höchstwerte
  - 4.2.2 Ausnahmen
  - 4.2.3 Geschößzahl
  - 4.2.4 Angleichung der Traufhöhen (H)

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Bauweise

4.3.2 Mindestgrundstücksgrößen

4.3.3 Höchsttiefe

4.3.4 Bebauungstiefe

4.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4.3.6 Garagen in Reinen Wohngebieten

4.4 Besondere Festsetzungen

4.4.1 Tankstellen an Durchgangsstraßen

4.4.2 Kerngebiete MK 1

5.0 Rückwärtige Bebauung

6.0 Sonstige Hinweise

6.1 Abstände zu Wald- und Friedhofsflächen

6.2 Gewässerunterhaltung

7.0 Ordnung des Grund und Bodens

8.0 Kosten

1.0 Lage der Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne sollen jeweils die Baugebiete eines oder mehrerer räumlich zusammenhängender Stadtteile im Westen der Stadt umfassen. Die Bebauungspläne mehrerer Geltungsbereiche, die räumlich eng zusammenhängen, werden im Plan und in der Begründung gemeinsam dargestellt bzw. behandelt. Sie werden jedoch jeweils selbständig beschlußfähig und änderbar sein.

1.1 Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtgebietes. Die räumlichen Geltungsbereiche umfassen die Stadtbezirke

Bebauungsplan A - Wahlershausen  
Bebauungsplan B - Druseltalstraße  
Bebauungsplan C - Mulang /Neuholland  
Bebauungsplan D - Dönche (Nord)

Die Begrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne A - D sind im Plan dargestellt.

2.0 Rechtsgrundlage

2.1 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974.

2.2 Fluchtlinienpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr.	694	festgestellt	am	19.06.1907	
Nr.	712	"	"	22.08.1908	
Nr.	746	"	"	24.12.1907	
Nr.	747	"	"	31.10.1908	
Nr.	801	"	"	21.07.1913	
Nr.	814	"	"	31.03.1911	
Nr.	845	"	"	29.06.1910	
Nr.	874	"	"	03.04.1912	
Nr.	914	"	"	23.12.1912	
Nr.	929	"	"	01.09.1913	
Nr.	959	"	"	23.01.1914	
Nr.	1004	"	"	28.10.1914	
Nr.	1309	"	"	20.07.1936	
Nr.	KA 62	"	"	07.01.1960	rechtsverbindlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr.	752	festgestellt	am	17.02.1912	
Nr.	959	"	"	23.01.1914	
Nr.	1004	"	"	28.10.1914	
Nr.	1058	"	"	28.01.1918	
Nr.	1059	"	"	02.09.1916	
Nr.	1063	"	"	28.01.1918	
Nr.	1098	festgestellt	am	30.11.1918	
Nr.	1165	"	"	21.06.1922	
Nr.	1166	"	"	21.06.1922	
Nr.	1167	"	"	21.06.1922	
Nr.	1187	"	"	27.07.1925	
Nr.	1290	"	"	15.12.1933	
Nr.	1291	"	"	24.04.1934	
Nr.	1294	"	"	15.10.1932	
Nr.	1322	"	"	30.10.1937	
Nr.	KA 73	"	"	21.02.1961	rechtsverbindlich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr.	678	festgestellt	am	31.12.1900	
Nr.	682	"	"	28.08.1896	
Nr.	684	"	"	25.08.1903	
Nr.	746	"	"	24.12.1907	
Nr.	752	"	"	17.02.1912	
Nr.	938	"	"	11.12.1912	
Nr.	948	"	"	11.11.1913	
Nr.	960	"	"	01.09.1913	
Nr.	1155	"	"	26.09.1921	
Nr.	1160	"	"	16.10.1922	
Nr.	1287	"	"	19.06.1937	
Nr.	1297	"	"	03.07.1933	
Nr.	1301	"	"	15.08.1934	
Nr.	1319	"	"	06.01.1936	
Nr.	KA 22	"	"	24.06.1952	rechtsverbindlich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr. 722	festgestellt am	14.04.1908	
Nr. 938	"	11.12.1912	
Nr. 1040	"	26.09.1916	
Nr. 1046	"	26.09.1916	
Nr. 1065	"	23.03.1917	rechtsverbindlich

2.3

#### Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des Stadtteils Nr. 3 West im Maßstab 1 : 5000 gem. § 9 BBauG vom 18.08.1976 mit Festsetzungen mindestens über die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung beschlossen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde das Gebiet des Stadtteils Nr. 3 West in Anlehnung an Stadtbezirksgrenzen in die vier Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne A - D untergliedert.

2.4

#### Rechtsgrundlagen wesentlicher nachrichtlicher Eintragungen

Eine Satzung gem. § 34 (2) BBauG für die im Stadtgebiet Kassel als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegten Flächen ist durch Veröffentlichung am 02.06.1978 rechtsverbindlich geworden.

Eine entsprechend der Magistratsbeschlüsse v. 05.03.1979 und v. 18.07.1977 beabsichtigte Eintragung des Ortskernes Wahlershausen und des Mulang in das Denkmalsbuch gem. § 18 Hesa. Denkmalschutzgesetz (HDschG) ist in den Geltungsbereichen A - Wahlershausen und C - Mulang/Neuholland nachrichtlich dargestellt.

2.5

#### Vorgezogene Bürgerbeteiligung (gem. § 2 a Abs. 2 BBauG)

Die gem. § 2 a Abs. 2 BBauG erforderliche Bürgerbeteiligung wurde in einer öffentlichen Veranstaltung für alle vier Stadtteile am 15.12.1978 durchgeführt. Anwesend waren ca. 30 Bürger.

Zusätzlich wurden Sprechzeiten in der Bezirksstelle Wilhelmshöhe abgehalten, und für die Dauer von 2 Wochen erfolgte die Darlegung und Erörterung im Planungsamt der Stadt Kassel. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind in einem gesonderten Erläuterungsbericht in der Anlage beigefügt.

3.0

#### Planungsziele und Festsetzungen

3.1

##### Allgemein

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne i.M. 1 : 5000 mit den Mindestfestsetzungen besonderer Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BBauG soll die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Bereiche Wahlershausen, Druseltalstraße, Mulang/Neuholland und Dönche geschaffen werden.

Nicht vorgesehen ist die Einbeziehung der außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegenden Grün- bzw. Erholungsflächen mit Ausnahme kleinteiliger, von Baugebieten umschlossener Flächen. Überdies werden in den Bebauungsplänen im wesentlichen nur die unbedingt erforderlichen Festsetzungen getroffen, damit die Ausgewogenheit und Lesbarkeit aller Pläne untereinander, soweit möglich, gewährleistet werden kann. Erschließungsflächen, soweit sie vorhanden oder geplant sind, bleiben ohne Festsetzungen, Linienführungen der Verkehrsflächen zeichnen sich im Plan zwischen den festgesetzten Baugebieten ab. Sofern sie außerhalb der Bauflächen liegen, sind sie aus diesen Bebauungsplänen nicht ablesbar. Über Veränderungen der Verkehrsplanungen ist daher im gesonderten Verfahren zu entscheiden.

Die Bebauungspläne im Maßstab 1 : 5000 haben den Zweck, rechtsverbindliche Festsetzungen für bereits im wesentlichen bebaute und überwiegend erschlossene Gebiete zu treffen.

Durch den Fortfall des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000 vom 18.11.1972 als Rechtsgrundlage fehlt für den größten Teil der Stadt das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung.

Außerhalb der Bauflächen, für die schon Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt und rechtsverbindlich geworden sind oder der Stand der Aufstellung eines neuen Planes bereits die Genehmigung gem. § 33 BBauG ermöglicht, können Bauvorhaben nur auf der Grundlage des § 34 BBauG zugelassen werden. d.h. u.a., daß sie sich in die Eigenart vorhandener Strukturen einfügen müssen. Dies ist in vielen Fällen unbedenklich. In einigen Fällen wäre jedoch die Anpassung an vorhandene Bau- und Nutzungsstrukturen die Fortsetzung und Verstärkung neuordnungsbedürftiger Zustände und widersprüche den Zielen der Stadtentwicklungsplanung, die bereits auch im Bebauungsplan 1 : 5000 von 1972 enthalten waren. Auch überwiegend "gesunde" städtische Strukturen, in denen z. Zt. nur wenige Störfaktoren angesiedelt sind, könnten beim Fehlen verbindlicher Bauleitplanung Zug um Zug ihre Eigenart verändern.

Für Vorhaben, die im Geltungsbereich dieser einfachen Bebauungspläne errichtet werden sollen, ist § 34 BBauG anzuwenden, wobei sie den Festsetzungen dieser einfachen Bebauungspläne nicht widersprechen dürfen.

Die Bebauungspläne 1 : 5000 und 1 : 2000 berühren nicht die Notwendigkeit, für alle neu zu erschließenden Baugebiete, für die

bisher noch keine Rechtsgrundlage zur Genehmigung von Bauvorhaben gegeben war oder in denen wesentliche Umstrukturierungen vorgesehen sind, Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG (qualifizierte Bebauungspläne) aufzustellen.

Zudem ist es nicht möglich, aber auch nicht zweckmäßig, für das gesamte Stadtgebiet Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG, d.h. mit detaillierten Festsetzungen aufzustellen.

3.2

Die Festsetzungen der Bebauungspläne sollen insbesondere dazu dienen

- a) die Erhaltung und Fortentwicklung des Wohnens in bereits im wesentlichen bebauten Stadtgebieten zu sichern,
- b) die kleingewerblichen Geschäftsnutzungen in ihrer bisher vorhandenen Struktur zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) sollen vorhandene Bau- und Nutzungsstrukturen sichern, entwicklungsbezogene Aussagen des rechtsunwirksamen Bebauungsplanes fortführen, übergeordnete Planungsabsichten ermöglichen und Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung berücksichtigen.

4.0

Erklärung zu den Festsetzungen durch Text

4.1.0

Art der baulichen Nutzung

In den Bebauungsplänen werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 BauNVO, einerseits abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und andererseits entsprechend der festgestellten Struktur sowie im Sinne einer städtebaulichen Zielsetzung, nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert.

Darüber hinaus wird es nicht für vertretbar angesehen, bei bestehenden Lärmbelastungen an vorhandenen Verkehrsstrassen gegenüber dem tatsächlichen Bestand veränderte Gebietseinstufungen vorzunehmen. Bei Baumaßnahmen in durch Verkehrsemissionen belasteten Bereichen sind die Bestimmungen des § 21 Hess. Bauordnung anzuwenden.

Im Plangebiet wird die besondere Art der baulichen Nutzung für alle Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Besondere Regelungen aufgrund der §§ 2 - 11 der BauNVO werden wie folgt begründet:

4.1.1 a Tankstellen in allgemeinen Wohngebieten (zu Ziff. 1 (1) a))

In allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in diesen Plänen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zur Wahrung der Wohnruhe und zur Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse sind diese Anlagen aufgrund häufig wechselnder Nachfrage und daraus folgender anschließender Nutzungsänderungen sowie wegen der mit den Haupt- und Ersatznutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsbelastungen für die Bewohner nach heutigen Maßstäben nicht mehr zumutbar. Abweichung hierzu: Besondere Festsetzungen 4. (1).

4.1.1 b Tankstellen in Kerngebieten (zu Ziff. 1 (1) b))

In Kerngebieten sind Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen betrieben werden, nicht zulässig.

4.1.2 Größe der Einzelhandelsbetriebe (zu Ziff. 1 (2))

In WA und MI sind Läden bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, um eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zu gewährleisten. Diese Gebiete liegen vorwiegend in den zentralen Bereichen entsprechend der Entwicklungsplanung Einzelhandelsversorgung (vgl. Beschluß der Stadtverordneten vom 23.10.78). Mit dieser Festsetzung soll außerdem die Stärkung der zentralen Bereiche entsprechend der Zielsetzung der Entwicklungsplanung erreicht werden. Im WA sind Läden mit einer derartigen Verkaufsfläche (mittlere Größenordnung) städtebaulich vertretbar. Hauptsächlich befinden sich diese WA-Gebiete im Planbereich entlang von Durchgangsstraßen.

4.1.3 Wohnungen in "Kerngebieten" (zu Ziff. 1 (3))

Wohnungen sind in Kerngebieten oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Es ist städtebauliches Ziel, das Wohnen in der Innenstadt und sonstigen Stadtgebieten mit Zentrumsfunktion wieder zu entwickeln. Deshalb werden auch die Möglichkeiten, die die Vorschriften der novellierten BauNVO bieten, weitgehend ausgenutzt.

4.1.4 Umweltschutz (zu Ziff. 1 (4), 1 (5))

Das Bundesbaugesetz und die darin enthaltenen Planungsgrundsätze sowie höchstrichterliche Rechtsprechung ermächtigt die Gemeinde, in der Bauleitplanung Festsetzungen zum Umweltschutz zu treffen. Diesen erhöhten Anforderungen an den Umweltschutz will der Magistrat der Stadt Kassel durch eine Reihe von differenzierten, abgestuften Festsetzungen in den Bebauungsplänen Rechnung tragen.

Für die festgesetzten Planungsrichtpegel wurde der Entwurf der DIN 18005 Teil 1 vom April 1976 zugrunde gelegt, der gegenüber der Vornorm vom Mai 1971 18005 wesentlich verbesserte Berechnungsverfahren sowie teilweise geänderte Planungsrichtpegel enthält.

Bereits vielfach werden im Einvernehmen mit den an der Planung Beteiligten diese Planungsrichtpegel des Vornormentwurfes 18005 vom April 1976 angewendet, auch wenn die offizielle Einführung durch die Länder noch nicht erfolgt ist.

Die Anforderungen an ein Abwägungsgebot und eine Realisierbarkeit des Planes erfordern Festsetzungen an Planungsrichtpegeln auf wissenschaftlich begründbaren Grundlagen, die zudem städtebaulich vertretbar und bauleitplanerisch durchsetzbar sind.

Aufbauend auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der bereits emissionsarme gewerbliche Bauflächen vorsieht, werden in den textlichen Festsetzungen immissionsschutzgerechte Zuordnungen der einzelnen Baugebietsarten geregelt und Vorkehrungen über immissionshemmende Maßnahmen sowie Maßnahmen zu Emissionsminderung getroffen. Ausgenommen hiervon werden Belastungen, die von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bestehenden Schienenwegen ausgehen, deren Behandlung im Rahmen dieses - einfachen - Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung gewachsener Strukturen sowie des Bestandschutzes und dem Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme ist es Planungsziel, eine Zunahme der Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung einerseits und Reinen Wohngebieten andererseits zu verhindern und schrittweise soweit wie möglich abzubauen.

In den Bebauungsplänen, Geltungsbereiche A, B, D können in folgenden räumlich benannten Bereichen Nutzungs- und Immissionskonflikte auftreten:

1. - A südl. Wilhelmshöher Allee, Friedrich-Naumann-Str., zwischen Kunoldstraße u. Heinrich-Wimmer-Straße,
2. - B Druseltalstraße, Ecke Frankenstr., SO Bund, staatl. Veterenäramt,
3. - D östlich Heinrich-Schütz-Allee, südl. Praetoriusweg, Monteverdistr.

#### 4.2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die unbedingt notwendigen Mindestregelungen beschränkt.

#### 4.2.1 Höchstwerte (zu Ziff. 2 (1))

In den textlichen Festsetzungen wird unter Ziff. 2 (1) das Maß der baulichen Nutzung als Höchstwerte generell für die Baugebiete festgesetzt. Das in diesen Bebauungsplänen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der tatsächlichen baulichen Entwicklung in den Baugebieten der Stadt Kassel.

#### 4.2.2 Ausnahmen (zu Ziff. 2 (2))

Eine Ausnahme wird für den Fall vorgesehen, daß in überwiegend bebauten Gebieten bei beengten Grundstücksverhältnissen, wie z.B. auf Eckgrundstücken, ein Grundstück nicht in dem im Baugebiet durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehenen Ausmaß bebaut werden kann, wenn nicht durch eine erhöhte GFZ von 0,7 mehr Geschoßfläche realisiert werden kann. Aus stadtwirtschaftlichen und stadtgestalterischen Gründen ist daher eine ausnahmsweise Überschreitung der GFZ zu rechtfertigen. Dies ist auch nur dann möglich, wenn durch ausgleichende Maßnahmen und Umstände sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 4.2.3 Geschoßzahl (zu Ziff. 2(3), Ziff. 2(4) und Ziff. 2(5))

Im Plangebiet wird jeweils bezogen auf den Baublock die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze entsprechend vorherrschender Gegebenheiten festgesetzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt in bis zu 2-geschossig bebaubaren WR und WA nur für Bauvorhaben, die unmittelbar an der angrenzenden oder geplanten öffentlichen Verkehrsfläche anschließen, d.h. bis zur vorhandenen rückwärtigen Bauflucht reichen, die sich aus der umgebenden Bebauung ergibt. Einzelne rückwärtige Gebäude können zugelassen werden, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Bockinnenbereich vorhanden ist. Rückwärtige Gebäude sind in WR II und WA II nur als eingeschossige Wohngebäude zulässig.

In vorhandenem hängigem Gelände wird bei rückwärtigen Wohngebäuden ein Untergeschoß als zusätzliches Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig sowie die festgesetzte Höhenbegrenzung bei talseitigen Gebäudeteilen aufgehoben, um vorhandene topografische Gegebenheiten ausschöpfen zu können unter Berücksichtigung der Grundsätze zur rückwärtigen Bebauung sowie nachbarlicher Belange.

#### 4.2.4 Angleichung der Traufhöhen (H) (zu Ziff. 2 (6))

Aus Gründen der Erhaltung oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll in einzelnen Baugebieten mit geschlossener Bauweise, insbesondere in innenstadtnahen Gebieten, historisch gewachsenen Strukturen oder in Bereichen entlang wesentlicher Straßenzüge eine Angleichung der Traufhöhe zwingend im Plan festgesetzt werden. Das ist erforderlich, um in Gebieten mit vorherrschender geschlossener Bebauung beispielsweise in Fällen von Baulücken, Eckgebäuden und Zeilen an die vorhandenen charakteristischen Gebäudehöhen anzuschließen und damit die städtebauliche Gestaltung eines Baugebietes zu bewahren.

4.3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Mindestgrundstücksgrößen (zu Ziff. 3 (2))

Die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit zur Gebäudeform dient zur Verwirklichung einer angemessenen städtebaulichen Ordnung. Insbesondere ist dies in allen Baugebietsarten vorzusehen, die entsprechend BauNVO dem Wohnen dienen, um funktionsfähige Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Das ist auch erforderlich, um im Hinblick auf Nachbarschutz in diesen Baugebieten die Erhaltung und Entwicklung von Grundstücksflächen und durchgrünter Bereiche so weit möglich zu sichern.

Eine Unterschreitung der Regelmindestgrundstücksgrößen um 20% ist nur vertretbar, wenn Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) ausgeschlossen werden, um gerade in diesen Fällen den Erfordernissen des Nachbarschutzes gerecht zu werden.

Weitergehend ist die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen Grundlage zur einheitlichen Beurteilung für Teilungsvorhaben im Sinne des § 19 Abs. 1 BBauG.

Eine Ermäßigung von den Mindestgrundstücksgröße ist nur dann möglich, wenn über die Einhaltung der Vorschriften der HBO Nachweis erbracht wird.

4.3.2 Höchsttiefe (zu Ziff. 3 (2))

Die Festsetzung der Höchsttiefe soll sicherstellen, daß durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und die Größe der Geschosflächen, die auf dem einzelnen Grundstück realisiert werden können, das für die geordnete Entwicklung der Baumassen im Baugebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht durch einzelne übertiefe Grundstücke in seiner Wirkung unterlaufen wird.

Bemessen wurden die Höchsttiefen auf 40 bzw. 50 m entsprechend dem in den betroffenen Baugebieten vorwiegend vorhandenen baulichen Bestand, wie er durch die bisher im Stadtgebiet zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben angewandten bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Grundlagen entstanden ist.

Diese Festsetzungen stützen sich besonders auf die Festsetzung des in seiner Rechtswirksamkeit aufgehobenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel von 1972.

4.3.3 Bebauungstiefe (zu Ziff 3 (3))

Eine vordere Bebauungstiefe wird in dem Bereich Wilhelmshöher Allee von Kunoldstr. bis Wimmerstr. besonders festgesetzt, da hier die Grundstücke der festgesetzten Mischgebiete unmittelbar an die Reinen Wohngebiete der Friedrich-Naumann-Str. angrenzen. Der vorhandene bauliche Bestand wird davon nicht berührt. Darüber hinaus sollen zusätzliche Beeinträchtigungen künftig verhindert werden.

In den übrigen Mischgebieten ist eine Bautiefenregelung nicht vorgesehen.

4.3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Ziff. 3 (4))

Um Bedingungen in Wohngebieten im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse zu erhalten und zu verbessern, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG für Teile des Bebauungsplangebietes festgesetzt, daß private Grundstücksfreiflächen, beispielsweise im Vorgartenbereich oder hinter den Häusern, anteilmäßig zu bepflanzen sind. Wesentliche Gründe sind in der Tatsache zu sehen, daß häufig auf den unbebaubaren Grundstücksflächen große Teile mit wasserundurchlässigen Belägen überdeckt werden, wodurch die kleinklimatische Funktion der Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld beeinträchtigt werden, was den Zielen dieser Bebauungspläne und den vermehrten Anforderungen an die Umweltqualität widerspricht.

4.3.5 Garagen in Reinen Wohngebieten

Die seit langer Praxis in der Stadt geforderte Festlegung des Abstandes der Garagen von der Straßenbegrenzung soll dem Kraftfahrer Gelegenheit geben, sein Fahrzeug auch vor der Garage abzustellen und damit den öffentlichen Parkraum zu entlasten. Außerdem hat der Kraftfahrer einen ausreichenden Raum, um den Straßenverkehr zu übersehen, bevor er auf die Fahrbahn fährt.

4.4.0 Besondere Festsetzungen

4.4.1 Tankstellen an Durchgangsstraßen

Unter Berücksichtigung des Bestandes ist nur in dem gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) entlang der Durchgangsstraße Landgraf-Karl-Straße/Ecke Friedrich-Naumann-Str. die vorhandene Tankstelle als Ausnahme zulässig. In den übrigen Baugebieten WA wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Wohnens auszuschließen.

4.4.2 Kerngebiete MK 1

In den Kerngebieten beiderseits entlang der Wilhelmshöher Allee zwischen Kunoldstr. und Rolandstr. sowie südlich Wilhelmshöher Allee zwischen Rolandstr. und Landgraf-Karl-Str. sind Wohnungen vorhanden. Planungsziel ist auch, den Wohnungsbestand zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies ist durch die Bestimmung 1 Abs. 3 der Festsetzungen durch Text gesichert. Vergnügungsstätten sind deshalb aus Gründen des Immissionsschutzes und um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern nicht zulässig.

5.0 Rückwärtige Bebauung

Im Bereich zwischen Ederweg und Werra- bzw. Saaleweg und zwischen Westfalenstraße und Kunoldstraße sind Baugebiete mit ausreichenden Grundstücksgrößen vorhanden, die eine rückwärtige Bebauung ermöglichen würden. Aufgrund dort vorhandener prägender Siedlungsstruktur sowie hoher Grün- und Freiflächenqualität wurde auf eine Festsetzung zusätzlicher Baugebiete für rückwärtige Bebauung verzichtet. Diese Baugebiete waren auch in den Entwürfen zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung nicht vorgeschlagen. Trotz Darlegung und Erörterung der Grundsätze zur Bebauung rückwärtiger Grundstücke wurden keinerlei Hinweise bekannt, die eine Festsetzung rückwärtiger Baugebiete rechtfertigen. Insgesamt ist in diesen Bereichen kein Nachfragedruck feststellbar. Mit der Regelung zur rückwärtigen Bebauung wird darüber hinaus wie bisher in Einzelfällen rückwärtige Bebauung gemäß § 34 Bundesbaugesetz (BBauG) möglich sein. (Vgl. Hinweise 3. Absatz) Sie wird jedoch in der Festsetzung durch Text Ziffer 2 Abs. 4,5 in WA II und WR II hinsichtlich der Art der rückwärtigen baulichen Anlagen (Wohngebäude) und der Geschosßzahl (grundsätzlich eingeschossig) festgesetzt.

6.0 Sonstige Hinweise

6.1 Abstände zu Wald- und Friedhofsflächen

Bei Bauvorhaben in Waldnähe und in der Nähe von Friedhofsflächen ist ein Mindestabstand von 35 m einzuhalten (gem. Runderlaß vom 12.07.1973 St.Anz. S. 1507).

6.2 Gewässerunterhaltung

Entsprechend § 30 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 27.07.1957 und § 54 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.07.1960 sind Grundstücksflächen, die an öffentliche Gewässer grenzen, so zu bewirtschaften und zu gestalten, daß eine Unterhaltung nicht behindert oder wesentlich erschwert wird.

7.0 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Festsetzungen des Planes nicht erforderlich.

8.0 Kosten

Den städtischen Haushalt belastende Kosten entstehen nicht unmittelbar aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, da neue Erschließungsanlagen im Plan nicht festgesetzt werden. Über den Ausbau von zusätzlichen Erschließungsanlagen muß gesondert im einzelnen beschlossen werden.

gez. Passolt  
Bauberrat

16.01.1981 / 28.09.1981 / 14.01.1982