

Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. 4 Nordwest i.M. 1 : 5000

Geltungsbereiche: Bebauungsplan A - Wegmanns Park

Bebauungsplan B - Harleshausen/Gartenstadt Harleshausen

Bebauungsplan C - Frasenweg/Drei Brücken

Bebauungsplan D - Kirchditmold

## B e g r ü n d u n g

### INHALTSÜBERSICHT

- 1.0 Lage der Geltungsbereiche
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich im Plangebiet
- 1.2 Ergänzende Planfestsetzungen Nr. 1 und 2 i.M. 1 : 2000
- 2.0 Rechtsgrundlage
- 2.1 FNP
- 2.2 Fluchtlinienpläne
- 2.3 Aufstellungsbeschluß
- 2.4 Rechtsgrundlagen wesentlicher nachrichtlicher Eintragungen
- 3.0 Planungsziele und Festsetzungen
- 3.1 Allgemein
- 3.2 Festsetzungen der Bebauungspläne
- 4.0 Erklärungen zu den Festsetzungen durch Text
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.1.1a Tankstellen in "Allgemeinen Wohngebieten"
- 4.1.2 Größe der Einzelhandelsbetriebe
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.2.1 Höchstwerte
- 4.2.2 Ausnahmen
- 4.2.3 Geschoßzahl
- 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3.1 Bauweise
- 4.3.2 Mindestgrundstücksgrößen
- 4.3.3 Höchsttiefe
- 4.3.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4.3.5 Garagen in Reinen Wohngebieten

- 4.4 Besondere Festsetzungen
- 4.4.1 Rückwärtige Bebauung
- 4.4.2 Tankstellen an Durchgangsstraßen
- 4.4.3 Kleintierhaltung in ehem. Kleinsiedlungen
- 4.4.4 Sonstiges
- 5.0 Ordnung des Grund und Bodens
- 6.0 Kosten

1.0 Lage der Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne sollen jeweils die Baugebiete eines oder mehrerer räumlich zusammenhängender Stadtteile im Nordwesten 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 nördlichen Bereich des Stadtgebietes. Die räumlichen Geltungsbereiche umfassen die Stadtbezirke

- Bebauungsplan A - Wegmanns Park
- Bebauungsplan B - Harleshausen/Gartenstadt Harleshausen
- Bebauungsplan C - Frasenweg/Drei Brücken
- Bebauungsplan D - Kirchditmold

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

Die Bebauungspläne bestehen aus dem Plan i.M. 1 : 5000 mit Festsetzungen durch Text sowie den ergänzenden Plänen Nr. 1 und 2 i.M. 1 : 2000.

1.2 Ergänzende Planfestsetzungen Nr. 1 und 2 i.M. 1 : 2000

Mit der Festsetzung rückwärtiger Bebauung im Geltungsbereich Bebauungsplan A - Wegmanns Park werden ergänzende Planfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 BBauG im Maßstab 1 : 2000 getroffen.

2.0 Rechtsgrundlage

2.1 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974.

2.2 Fluchtlinienpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr. 1341,	festgestellt	am	25.06.1940	
" Ka 84 "	"	"	10.04.1962	
" Ka 87 "	"	"	29.11.1961	
" 11 "	"	"	19.12.1913	
Nr. 707 "	"	"	22.04.1907	rechtsverbindlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr. 717,	festgestellt	am	14.09.1907	
" 1102 "	"	"	09.09.1923	
" 1114 "	"	"	10.05.1920	
" 5 "	"	"	23.05.1910	

rechtsverbindlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr. 659,	festgestellt	am	18.02.1902	
" 661 "	"	"	21.07.1902	
" 662 "	"	"	26.11.1902	
" 663 "	"	"	17.04.1903	
" 664 "	"	"	17.04.1903	
" 665 "	"	"	17.04.1903	
" 737 "	"	"	Jan. 1908	
" 738 "	"	"	21.07.1913	

Nr. 865,	festgestellt	am	14.08.1911	
" 879 "	"	"	14.06.1913	
" 883 "	"	"	08.01.1913	
" 892 "	"	"	18.04.1912	
" 952 "	"	"	22.10.1913	
" 1025 "	"	"	23.04.1919	
" 1030 "	"	"	23.04.1919	
" 1080 "	"	"	11.06.1918	
" 1120 "	"	"	24.02.1920	
" 1125 "	"	"	23.09.1921	
" 1130 "	"	"	05.08.1922	
" 1132 "	"	"	05.08.1922	
" 1150 "	"	"	07.08.1923	
" 1309 "	"	"	20.07.1936	
" 1316 "	"	"	31.10.1935	
" Ka 70 "	"	"	05.07.1961	
" Ka 89 "	"	"	10.05.1963	

rechtsverbindlich.

### 2.3 Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des Stadtteils Nr. 4 Nordwest 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. 4 Nordwest 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 Magistratsbeschuß vom 18.07.1977 beabsichtigte Eintragung des Ortskernes Kirchditmold, der Riedwiesensiedlung und der Baumgartenstraße in das Denkmalsbuch gem. § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDschG) ist im Geltungsbereich D - Kirchditmold nachrichtlich dargestellt.

### 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 Wegmanns Park, Harleshausen/Gartenstadt Harleshausen, Frasenweg/ Drei Brücken und Kirchditmold 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 diesem Bebauungsplan nicht ablesbar. Über Veränderungen der Verkehrsplanung ist daher in gesondertem 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. Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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 zahlreichen Fällen wäre jedoch die Anpassung an vorhandene Bau- und Nutzungsstrukturen die Fortsetzung und Verstärkung neuordnungsbedürftiger Zustände und widerspräche 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 : 2000 und 1 : 5000 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 Bebauung in ausgewählten Baugebieten am Jungfernkopf in einer Vielzahl der Fälle zu regeln, in denen dies auf rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen möglich ist,
- c) in Gebieten am Jungfernkopf der Entwicklung Rechnung zu tragen und Allgemeine Wohngebiete (WA) in ehemaligen Kleinsiedlungsgebieten zu sichern,
- d) die wohnungsnahen Frei- und Grünflächen abzusichern,
- e) 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 Verkehrsimmissionen 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. (2).

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

In WA sind Läden bis 400 qm 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 Durchgangsstraßen oder in den alten Ortslagen.

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 Geschößfläche 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 Geschößzahl (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. Einzelne rückwärtige Gebäude, Zulässigkeit gem. § 34 BBauG, sind in WR II und WA II dann nur als eingeschossige Wohngebäude zulässig. In vorhandenem hängigem Gelände wird bei rückwärtigen Wohngebäuden ein Untergeschoß als zusätzliches Vollgeschöß 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.

#### 4.3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

##### 4.3.1 Bauweise (zu Ziff. 3 (1))

Für die Beurteilung der Bauweise sind Eigenart der vorhandenen Bebauung maßgebend. Durch die Anwendung des § 34 BBauG, die Bauweise auf die jeweils vorhandene Siedlungsstruktur abzustimmen, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Eine Festsetzung der Bauweise gem. § 22 BauNVO wird generell für alle Baugebiete WR und WA nicht getroffen.

##### 4.3.2 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 Mindestgrundstücksgrößen ist nur dann möglich wenn über die Einhaltung der Vorschriften der HBO Nachweis erbracht wird.

#### 4.3.3 Höchsttiefe (zu Ziff. 3 (3))

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.

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

Um Bedingungen in Wohngebieten im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse zu erhalten und zu verbessern, wird gem. § 9 (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

Mit den Festsetzungen der Längen und Außenwandhöhen von Garagen in WR soll verhindert werden, daß Wohnwagengaragen oder überdimensionierte Garagen auf Wohngrundstücken gebaut werden, die hier wegen ihrer Abmessungen nicht hingehören und zudem der Eigenart des Reinen Wohngebietes widersprechen.

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 Rückwärtige Bebauung

Planungsabsichten allgemein:

In einer Untersuchung über Baulandreserven in vorhandenen Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet wurden Baugebiete ermittelt, für die bei vorhandenen ausreichenden Grundstücksgrößen eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke oder Grundstückteile aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Es wurde folgende Unterscheidung für planungsrechtlich festgesetzte rückwärtige Bebauung und rückwärtige Bebauung als Einzelfallbeurteilung vorgenommen.

- a) In einzelnen oder zusammenhängenden Baugebieten WR II und WA II mit vorhandenen weitestgehend einheitlichen Blockstrukturen (Bebauung, Baugrenzen, Grundstückszuschnitte) wird unter Berücksichtigung bisheriger Auswahlkriterien einfache rückwärtige Bebauung in den Bebauungsplänen i.M. 1 : 5000 festgesetzt (hoch R und textliche Festsetzung). Zusätzlich zu der Festsetzung dieser Baugebiete für rückwärtige Bebauung werden mit ergänzenden Planfestsetzungen i.M. 1 : 2000 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG die rückwärtig überbaubaren Grundstücksflächen sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG die Anschlüsse der rückwärtigen Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen festgesetzt. In Bereichen vorhandener Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen werden Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 5 BBauG).

An folgenden bereichsweise benannten Straßen: Am Wäldchen, Am Jungfernkopf (Ostseite), Am Obstkeller (Ostseite), Wegmannstr. können im Einzelfall in festgesetzten rückwärtig bebaubaren Gebieten aufgrund der Geländeneigungen Entwässerungsschwierigkeiten auftreten. Diese können beispielsweise durch privatrechtliche Anschlüsse über unterliegende Grundstücke oder gegebenenfalls durch zusätzliche technische Anlagen gelöst werden.

- b) In den übrigen Baugebieten WA II und WR II werden Festsetzungen hinsichtlich der Art der rückwärtigen baulichen Anlagen und der Geschoszahl (grundsätzlich 1-geschossig) getroffen. (Vergl. Festsetzungen durch Text 2. Abs. (4). Maßgebend für eine rückwärtige Bebauung im Einzelfall ist im übrigen die Beurteilung gem. § 34 BBauG.

Die qualitativ und quantitativ durchgeführten Ermittlungen der im Stadtgebiet liegenden Baulandreserven, die sich für den Einfamilienhausbau eignen, vorwiegend in ehemaligen Kleinsiedlungsgebieten sowie Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten, sind nicht in erwarteten Ausmaß vorhanden und zum Überwiegenden Teil nicht kurzfristig verfügbar, da sie sich im Besitz einer Vielzahl von Eigentümern mit naturgemäß unterschiedlicher Interessenlage befinden, was auch als Ergebnis der öffentlichen Diskussionen im Rahmen der Bürgerbeteiligung festgestellt wurde.

In den Baugebieten, die sich dennoch für eine zusätzliche rückwärtige Bebauung der Grundstücke eignen, muß für die beabsichtigte Entwicklung durch Planungsgrundsätze und durch städtebauliche Zielaussagen sichergestellt werden, daß die vorhandenen Reserven auf eine den bisherigen Qualitäten der betroffenen Baugebiete angemessene Weise genutzt werden, und daß die Vereinbarkeit rückwärtiger Bebauung mit vorhandenen Blockstrukturen gewährleistet ist und nachbarliche Interessen berücksichtigt werden.

Rückwärtige Bebauung soll demnach zulässig sein, wenn zumindest folgende wesentliche Bedingungen erfüllt sind:

- Wohnbebauung eingeschossig und niedrige Gebäudehöhen,
- Einhaltung der vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen,
- Sicherung der privaten Erschließung,
- Anordnung der Stellplätze und Garagen im vorderen Bereich zur Erhaltung der Wohnruhe in den Blockinnenräumen.

Kriterien und Auswahl:

Die Auswahl von Baugebieten im Stadtgebiet sowie im Plangebiet, in denen die Bebauung rückwärtiger Grundstücke oder Grundstücksteile zulässig sein soll, ist unter Abwägung mehrerer Kriterienpakete erfolgt.

Es wurde eine Untersuchung vorgenommen, bei der zunächst die Baugebiete ausgeschieden wurden, die nicht für eine rückwärtige Bebauung geeignet schienen. Städtebauliche Kriterien richteten sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise des vorhandenen Bestandes der Immissionsbelastung dem Siedlungsbild und der Erschließung. Ausgeschieden wurden für das Wohnen ungeeignete Gebiete, die mehr als zwei Geschosse haben, Gebiet mit geschlossener Bauweise und Bereiche, wo nicht überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind.

Prägende Blockrandbebauung sollte erhalten bleiben, Siedlungsränder - angrenzend an vorhandene oder geplante Grünzüge - müssen in jedem Fall von einer rückwärtigen Bebauung freigehalten werden. Die Denkmalschutzbereiche sollten unangetastet bleiben und nicht für eine zufällige, unregelmäßige, rückwärtige Bebauung vorgesehen werden aufgrund der oftmals unregelmäßigen, historisch zustande gekommenen, mißbilligenden Grundstückszuschnitte.

Rückwärtige Bebauung sollte mit Rücksicht auf eine ausreichende Erschließung nicht in den Zonen erfolgen, wo sich ruhender und fließender Verkehr nicht mehr ordnungsgemäß abwickeln lassen. Zusätzliche öffentliche Erschließungen sollen in keinem Fall erfolgen.

Neben diesen städtebaulichen Kriterien wurden für die Auswahl von R-Gebieten verschiedene grundstücksbezogene Kriterien herangezogen. Es sollte mindestens ein Drittel der gesamten bebaubaren Grundstücke vor einer Teilung größer als 800 qm sein.

Eine zusätzliche Bodenordnung sollte nicht in Frage kommen.

In Landschaftsschutzgebieten verbieten sich verdichtende Bebauung durch rückwärtige Gebäude von selbst.

Neben den städtebaulichen und grundstücksbezogenen Auswahlkriterien wurden auch folgende Gesichtspunkte berücksichtigt: u.a. Verkehrslärm, einfache geradlinige Erschließung, Stellplatznachweis sowie die technische und infrastrukturelle Versorgung.

Festsetzungen:

Mit besonderen Festsetzungen wird in R-Gebieten die Sicherung der rückwärtigen Bebauung allgemein geregelt.

(zu Ziff. 4 (1))

Es sind auf rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksteilen, die im Planbild mit "hoch R" gekennzeichnet sind, eingeschossige Wohngebäude, die als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, zulässig.

Da nur in bis zu zweigeschossig bebaubaren Gebieten eine rückwärtige Bebauung in Frage kommen sollte, wird mit Rücksicht auf Belichtung und Freiflächenqualität Eingeschossigkeit festgelegt. Die Gestaltungsmerkmale der Unterordnung der rückwärtigen Bebauung gegenüber der vorhandenen Hauptbebauung werden zudem unterstrichen durch die Festsetzungen der Höhen der Außenwände auf max. 3,5 m und die der Dächer auf max. 7 m.

Ausgehend von dem Planungsgrundsatz, daß sich die rückwärtige Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügen muß, soll das rückwärtig zu bebauende Grundstück und das erschließende oder zuzuordnende Vordergrundstück zusammen mindestens 800 qm groß sein.

Auch sollen durch Lage der Erschließung und Anordnung der Garagen Beeinträchtigungen vorhandener Wohnqualitäten weitestgehend ausgeschlossen werden.

4.4.2 Tankstellen an Durchgangsstraßen

Unter Berücksichtigung des Bestandes sind nur in einzelnen gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten entlang den Durchgangsstraßen Harleshäuser Str., Wolfhager Str. und Ahnatalstr. Tankstellen als Ausnahme zulässig. In den übrigen Baugebieten wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Wohnens auszuschließen.

4.4.3 Kleintierhaltung in ehem. Kleinsiedlungen

Die Bereiche des Stadtgebietes, in denen Kleinsiedlerstellen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen früher angesiedelt wurden, haben trotz weitgehender Aufgabe der für Kleinsiedlerstellen typischen Bewirtschaftung der Grundstücke charakteristische Eigenart in der Nutzung der Freiflächen behalten, die sie von anderen Wohngebieten unterscheiden. Insbesondere der Umfang der Kleintierhaltung erfordert deren Berücksichtigung durch den Bebauungsplan ebenso wie die allgemein erkennbaren Entwicklungstendenzen in Richtung Allgemeine und Reine Wohngebiete. Es werden daher die ehemaligen Kleinsiedlungsgebiete am Jungfernkopf, Am Fichtenrain und Bereich Nordend als Allgemeine Wohngebiete mit allgemeiner Zulässigkeit von "Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" vorgesehen.

4.4.4 Sonstiges

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

5.0 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Festsetzungen des Planes nicht erforderlich.

6.0 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. Hoffmann  
Baudirektor

20.04.1980 / 25.02.1981 / 21.04.1981

Die Übereinstimmung der Fotokopie  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den

16/11.1981  
*Koch*  
Techn. Oberinspektor  
215

