

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/12 A für das Gebiet zwischen der Wohnstadt Helleböhn der Heinrich-Schütz-Allee und dem Westfriedhof

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt, getrennt durch einen ca. 40,0 m breiten Grünstreifen, unmittelbar nordwestlich der Helleböhn-Siedlung und wird im Süden von der Heinrich-Schütz-Allee, im Nordwesten und Nordosten von dem geplanten Westfriedhof begrenzt.

### 2.0 Rechtsgrundlage

Das Bebauungsplangebiet ist entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3.0 Städtebauliche Maßnahmen

#### 3.1 Bisherige Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt, soweit nicht schon die am Nordrand liegenden Einzelhausparzellen wegen geplanter Bebauung brach liegen.

#### 3.2 Geplante Nutzung

Der Bund hat als Vorerwerber des Geländes die am Nord- und Ost- rand liegenden Parzellen an Einfamilienhausbewerber vergeben und will im Wege des Tausches später die übrigen Flächen an eine Wohnungsbau- bzw. Trägergesellschaft für Eigenheime veräußern.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 3,16 ha soll jetzt mit 3 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, 22 ein- und zweigeschossigen Reiheneigenheimen und 12 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

Die Wohndichte beträgt gegenüber ca. 103 E/ha gem. Bebauungsplan Nr. III/12 nunmehr ca. 50 Einwohner/ha. Für jede Wohneinheit ist eine Garage bzw. ein Stellplatz vorgesehen. Ein Kinderspielplatz ist im Bereich der dreigeschossigen Wohnbauten festgesetzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, weil die ausgewiesenen Bauflächen nicht mehr für Mietwohnungsbau in Frage kommen, sondern dem erhöhten Bedarf an Einfamilienhäusern planungsmäßig anzupassen sind.

3.3 Dienstleistungen

Das Plangebiet liegt am Rande des Einzugsgebietes Helleböhn/Süsterfeld. Die Reduzierung der Wohndichte auf ca. 50 E/ha. wirkt sich insofern beruhigend aus, als für die jetzt zu erwartende Neueinwohnerzahl alle Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen in der Nähe vorhanden und noch aufnahmefähig sind.

3.4 Erschließung

3.41 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche, festgesetzte Planstraße an die Heinrich-Schütz-Allee angeschlossen. Der neue Anschluß ist beim Ausbau der Heinrich-Schütz-Allee an diese möglich.

3.42 Fußgängerverkehr

Im Süden außerhalb des Plangeltungsbereiches nimmt der öffentliche Grünzug den ost-west-gerichteten Wanderweg auf, der nach Westen in das Dönche-Erholungsgebiet führt und nach Osten Anschluß an die Fußwege zu zentralen Einrichtungen findet. An diesen Wanderweg schließen aus dem Plangebiet im Süden und im Osten Stichwege an.

3.43 Ruhender Verkehr

Außer den für die Eigenheime und Wohnungen festgesetzten Stellplätze und Garagen sind am südlichen Fahrbahnrand der Erschließungsstraße Parkstreifen für ruhenden Verkehr in ca. 150 m Gesamtlänge festgesetzt.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

4.1 Das Gelände ist bis auf die bereits an Bedienstete des Bundes veräußerten Einzelparzellen noch im Eigentum des Bundes und soll an eine Bauträgersgesellschaft übergehen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.21 Wohndichte ca. 50 E/ha

4.22 GRZ im Einfamilienhausgebiet 0,3 bis 0,4

4.23 GRE im Mehrfamilienhausgebiet 0,25

4.24 GFZ im Einfamilienhausgebiet 0,4 bis 0,6

4.25 GFZ im Mehrfamilienhausgebiet 0,5

4.26 Festgesetzt ist ausschließlich Reines Wohngebiet, offene Bauweise.

5.0 Überschlägig ermittelte Kosten

5.1 Grunderwerbskosten ..... entfällt

5.2 Straßenbau ..... ca. 300.000,-- DM

5.3 Entwässerung ..... ca. 200.000,-- DM

5.4 Die Finanzierung der Erschließungsanlagen soll durch Unternehmervertrag geregelt werden.

gez. Hoffmann  
Baudirektor