

Betr.: Bebauungsplan Nr. III/25 A für das Gebiet zwischen Brabanter Straße, Hunrodstraße und Hugo-Preuß-Straße

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westrand der Stadt im Ortsteil Wahlershausen. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Brabanter Straße, den östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 298/2 und 511/6, der Hunrodstraße, der Niederwaldstraße und der Hugo-Preuß-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,78 ha. Es fällt in nordwestlicher Richtung um ca. 5 %.

### 2.0 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Im Bebauungsplan der Stadt Kassel III/25 vom 26. Juni 1969 sind die bebauten Grundstücke an der Hugo-Preuß-Straße und der Brabanter Straße als Reines Wohngebiet WR-O-II und die Grundstücke 1/8, 31/2, 289/1, 290/1, 1/1, 402/1, 403/2, 407/3 und Teile des Flurstücks 411/2 und 408/3 als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Die Grünflächen entlang der Drusel sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG als von der Bebauung freizuhalten- de Grundstücke (Parkanlage) festgesetzt.

Die Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz des Naturparks Habichtswald und ist in der Landschaftsschutzverordnung für den Naturpark vom 14.11.1969 festgesetzt.

### 3.0 Planungsziel

#### 3.1 Von der Bebauung freizuhalten- de Grundstücke (Parkanlage)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den westlichen Teil des Druselbachtals, soweit dieses innerhalb des bebauten Stadtteiles liegt.

Die Sicherung und Erhaltung dieses Grüngebietes ist besonders wichtig. Als Erholungsgebiet mit einem Wanderweg, der am Druselbach entlang über die Hugo-Preuß-Straße hinweg zum Habichtswald führt, ist die Parkanlage im

Bewußtsein der Bevölkerung verhaftet.

Das Druseltal wirkt als Frischluftschleuse und versorgt insbesondere die in Zukunft dichtbebauten Wohngebiete an der Wilhelmshöher Allee. Diese Funktion kann das Tal jedoch nur erfüllen, solange die Verbindung zum Habichtswald und die augenblickliche Breite als Voraussetzung für den Kaltluftstrom erhalten bleiben.

### 3.20 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4)

Im Bebauungsplan III/25 sind die Grundstücke der Waldorfschule als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gebäude der Waldorfschule an der Brabanter Straße begrenzen das Druselbachtal im Nordwesten. Sie sollen so erweitert werden, daß die dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen in möglichst geringfügigem Maße eingeschränkt werden. Die im Bebauungsplan III/25 A festgesetzte Erweiterungsfläche stellt nach Berücksichtigung aller Einflußfaktoren wie dem Landschaftsschutz, der Topographie und einem detailliert ausgearbeiteten Programm das Minimum dar, das zur Realisierung der Schulerweiterung notwendig ist.

Es ist sinnvoll, die Erweiterung unmittelbar an die nordwestliche Giebelwand des vorhandenen Gebäudes anzubauen. Dafür sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- a) Die Erweiterung schränkt das Tal nicht in seiner Breite ein.
- b) Die Einschränkung der Öffnung des Parkes zur Brabanter Straße ist gegenüber alternativen Standorten für die Schulerweiterung nur geringfügig.
- c) Der Baumbestand im Erweiterungsbereich ist nicht wertvoll.
- d) Topographische Veränderungen sind nicht notwendig.
- e) Die Erweiterung entspricht den funktionellen Erfordernissen des Schulgebäudes.

### 3.30 Wohnen

Für die Wohnbebauung werden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, daß der lockere Charakter der Bebauung erhalten bleibt. Aus den unter 3.20 genannten Gründen sind keine zusätzlichen Wohngebäude geplant.

### 3.40 Erschließung

#### 3.41 Fahrverkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Brabanter Straße und Hugo-Preuß-Straße.

### 3.42 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze oder Garagen der Wohnhäuser sind auf den Grundstücken als Einzelanlagen angeordnet.

Der durch den Schulbetrieb ausgelöste ruhende Verkehr wird zur Zeit weitgehend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen getätigt.

Zusätzlich werden durch den geplanten Neubau 6 Stellplätze erforderlich. Diese werden am östlichen Straßenrand der Brabanter Straße festgesetzt.

Sie sollen an Werktagen dem Schulbetrieb zur Verfügung stehen, ohne die öffentliche Benutzung auszuschließen.

### 3.43 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Hugo-Preuß-Straße und Brabanter Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 3. Eine Haltestelle befindet sich am Haupteingang der Schule des "Berufsbildenden Gemeinschaftswerkes".

### 3.44 Fußgängerverkehr

Die Parkanlage an der Drusel ist durch ein Fußwegenetz erschlossen, das von der Niederwaldstraße aus den Bachlauf in nordöstlicher Richtung begleitet.

Neben der Verbindung zur Brabanter Straße ist eine neue Fußwegverbindung zur Hugo-Preuß-Straße geplant.

### 3.45 Entwässerung

Die Entwässerung in der Brabanter Straße und in der Hugo-Preuß-Straße erfolgt im Mischsystem.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel.

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind im Eigentum des Vereins Freier Waldorfschulen.

Die zur Erweiterung der Schule notwendige Grundstücksfläche soll von der Stadt Kassel an die Schule abgegeben werden.

Für den festgesetzten öffentlichen Fußweg zur Brabanter Straße ist kein Grunderwerb notwendig, da sich die dafür erforderliche Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt befindet.

5.0 Strukturdaten

5.1

1. Wohngebiet	0,67 ha
2. Fläche für den Gemeinbedarf	0,68 ha
3. Grünflächen (Parkanlage)	1,69 ha
4. Verkehrsfläche	<u>0,74 ha</u>
Gesamt	<u><u>3,78 ha</u></u>

Wohnungen vorhanden	5
Wohnungen Zuwachs	<u>keine</u>
Gesamt	5
Einwohner vorhanden	ca.15
Einwohner Zuwachs	<u>keine</u>
Gesamt	15

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten (nach § 12 BBauG)

6.1 Grunderwerb Verkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche	keine
6.2 Straßenbau und Beleuchtung	350.000,-- DM
6.3 <u>Entwässerung</u>	<u>70.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	420.000,-- DM

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Kassel, den 24. Juni 1976