

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/37 für das Gebiet
Max-Planck-Straße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt in der Flur 14 der Gemarkung Wahlershausen an der Druseltalstraße zwischen Westerwaldstraße, Odenwaldstraße und Max-Planck-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Achse der Westerwaldstraße,
- im Norden durch die Achse der Odenwaldstraße,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Max-Planck-Straße und
- im Süden durch eine gedachte Linie, die von der südwestlichen Ecke des Grundstücks Max-Planck-Straße Nr. 29 in annähernd westlicher Richtung bis zur Westerwaldstraße verläuft.

Die Größe des Plangebietes beträgt (Bruttobauland) 3,2 ha.
Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um 10 %.

2.0 Rechtsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Nutzung

Entlang der Odenwaldstraße sind auf ca. 45 m tiefen Grundstücken freistehende Häuser vorhanden. Der südliche Bereich ist bis auf die Gartennutzung an der Max-Planck-Straße (Pachtgärten) freie Landschaft und keiner Bodennutzung unterworfen.

3.2 Geplante Nutzung

Die bisher als Garten genutzte Fläche an der Max-Planck-Straße und eine Fläche hinter dem Schutzstreifen an der Druseltalstraße sollen mit etwa 10 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) ist auf einer Fläche von 1,1 ha geplant.

Die Wohndichte soll niedrig sein und kommt damit einerseits dem Bedarf an wertvollen, individuell zu bebauenden Grundstücken entgegen und berücksichtigt andererseits die hier gegebenen Belange des Landschaftsschutzes.

Die geplante Bebauung fügt sich nach den Festsetzungen des Planes so in die Landschaft ein, daß alle schutzwürdigen Bäume einschließlich des sie umgebenden Unterholzes geschont werden. Ebenso wird die Wiese mit einem wasserführenden Quellbach baulich nicht berührt. Entlang des Baches ist ein öffentlicher Wanderweg von der Westerwaldstraße zur Max-Planck-Straße geplant, der in seinem westlichen Teil einem vorhandenen Pfad folgt und im Ostteil südlich des Grundstückes Max-Planck-Str. 20 (wegen zu schützender Bäume im Abstand von 1,5 m) an die Max-Planck-Straße anschließt.

3.3 Dienstleistungen

Der Plangeltungsbereich liegt in einem bereits seit Jahren fertiggestellten und bis auf wenige Lücken mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiet von Wilhelmshöhe. Demgemäß beträgt die zu erwartende Einwohnerzahl ca. 50 Einwohner. Die Versorgung mit Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen ist durch das neue Nebenzentrum an der Kurhausstraße gegeben.

3.4 Erschließung

3.41 Fahrverkehr

Das neue Baugelände ist über die ausgebauten Max-Planck-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz (Odenwaldstraße) angeschlossen. Für die Häuser entlang der Druseltalstraße soll ein 6,5 m breiter befahrbarer öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der an die vorhandene Wendeplatte der Max-Planck-Straße angeschlossen wird.

3.42 Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke, die Entwässerung durch den Kanal in der Max-Planck-Straße im Mischsystem. Für die Müllentsorgung ist ein Behälterstandort am Wendehammer der Max-Planck-Straße vorgesehen, zu dem die Anwohner des Stichweges ihre Behälter am Abholtag bringen müssen. Die Art der Heizungen sollen möglichst umweltfreundlich sein (Gas bzw. Öl.).

3.43 Die Fußwegeverbindungen von der Wendeanlage der Max-Planck-Straße zur Druseltalstraße und von der Westerwaldstraße zur Max-Planck-Straße werden im Bebauungsplan gesichert. Alle Straßen, die das Plangebiet erschließen, haben Fußwege in ausreichender Breite.

3.44 Ruhender Verkehr

Die mindestens 750 qm großen Grundstücke bieten ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen. Die geplante Stichstraße ist so breit (6,5 m), daß eine Benutzung durch hier parkende Besucher nicht gestört wird. Eine zusätzliche Wendeplatte am Westende des befahrbaren Stichweges ist gegeben durch zusammengefaßte Garagenzufahrten dieser Grundstücke.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Das zu bebauende Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Kassel. Es soll entsprechend der baurechtlichen Festsetzungen geteilt und an Bauwillige verkauft werden.

5.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	1,78 ha
2. Verkehrsfläche	0,44 ha
3. Grünfläche	1,02 ha
Gesamt	<u>3,24 ha</u> =====

Wohnungen vorhanden	7 WE
Wohnungen Zuwachs	<u>10 WE</u>
Gesamt	17 WE =====

Einwohner vorhanden	21
Einwohner Zuwachs	<u>30</u>
	<u>51 E</u> =====

Wohndichte netto	23 E/ha
Wohndichte brutto	16 E/ha

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb	DM -
6.2 Straßenbau und Beleuchtung	DM 75.000,--
6.3 Entwässerung	<u>DM 50.000,--</u>
Gesamtkosten	DM 125.000,-- =====

Bei den Kosten zu 6.1 bis 6.3 sind die Grundstückseigentümer entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Kassel zu beteiligen.

gez. Hoffmann
Baudirektor

28.07.1978