

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/45 für das Gebiet zwischen Sandbuschweg, Wiederholdstraße und der Wegparzelle 921/94

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Nordshausen im Stadtteil Brasselsberg. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt: im Norden von der Wiederholdstraße, im Westen vom Sandbuschweg, im Süden von der Wegparzelle 921/94 und im Osten von den Flurstücken 778/14, 779/18, 863/18 und 864/18, Flur 2, Gemarkung Nordshausen.

Die Größe des Plangebietes (Bruttobauland) beträgt 3,66 ha.

Das leicht hängige Gelände fällt von seiner nordwestlichen zu seiner südwestlichen Ecke um ca. 7 %.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 6. 3. 1974 ist bis auf den südöstlichen Teil der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes ist im Flächennutzungsplan als gärtnerisch genutzte Fläche (Grünfläche) dargestellt.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000 vom 18. 11. 1972 ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan das Gebiet des Geltungsbereiches bis auf den südöstlichen Teil als Reines Wohngebiet (WR-0-II) festgesetzt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes ist als Grünfläche (Eigen- und Pachtgärten) festgesetzt.

2.3 Da im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für den Bereich der Stadt Kassel vom 6. 3. 1974 der südöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes als Grünfläche (gärtnerisch genutzte Fläche) ausgewiesen ist, wird für diesen Teil des Bebauungsplanentwurfes eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

### 3.0 Planungsabsichten

#### 3.1 Allgemein

Das Plangebiet, am Südhang des Brasselsberges gelegen, ist aufgrund dieser Lage für die beabsichtigte Wohnbebauung sehr gut geeignet.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Grünflächen (Dauerkleingärten und Eigen- u. Pachtgärten) stellen eine endgültige Grenze des Baugebietes dar.

Für die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes stehen im Stadtteil Brasselsberg oder im etwa 1,4 km entfernten Ortskern Nordshausen Dienstleistungsbetriebe und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Anbindung des Stadtteiles Brasselsberg an die Innenstadt Kassel erfolgt durch die Omnibus-Linien 12 und 24 der Kasseler Verkehrsgesellschaft und der Omnibus-Linie 5310 der Kleinbahn Kassel-Naumburg.

In einem relativ dünn besiedelten Einfamilienhausgebiet liegend, ist das Gebiet des Geltungsbereiches besonders dünn besiedelt, so daß unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur zur besseren Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen eine höhere Siedlungsdichte angestrebt wird.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erschließung der im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000 vom 18. 11. 1972 als Wohnbaufläche festgesetzten Fläche der Parzelle 18/8 zu sichern und zugleich eine geordnete Bebauung der Flächen des Bebauungsplanentwurfgebietes zu gewährleisten.

#### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

##### 3.21 Wohnen

Art der baulichen Nutzung:

Für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000 vom 18. 11. 1972 und der bestehenden Siedlungsstruktur eine zweigeschossige Bauweise (GRZ = 0,4, GFZ = 0,5) festgesetzt.

#### 3.3 Erschließung

##### 3.31 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird von außen erschlossen durch den Sandbuschweg, den Weg Parzelle 921/94, der Wiederholdstraße. Als innere Erschließung ist eine 6,5 m breite Stichstraße, ausgehend von der Wegparzelle 921/94, vorgesehen.

Wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine teilweise Besiedlung des Sondergebietes Standortübungsplatzes Dönche erfolgt, kann die Stichstraße über das Gebiet des jetzigen Standortübungsplatzes geführt und mit der Wiederholdstraße verbunden werden.

Während der Sandbuschweg mit einer 6.0 m breiten Fahrbahn voll ausgebaut ist, haben Wiederholdstraße und Wegparzelle 921/94 eine provisorische Schwarzdecke mit geringer Fahrbahnbreite (Wiederholdstraße 3,70 m, Wegparzelle 921/94 3,10 m). Danach ist die Wegparzelle 921/94 mit einer Länge von 165 m und die Stichstraße incl. Wendeplatze mit einer Länge von 155 m auszubauen.

### 3.32 Ruhender Verkehr

Als öffentliche Parkflächen sind für 5 Pkw's Parkplätze am Ende der Stichstraße vorgesehen.

### 3.33 Fußgänger

An einer Seite der Fahrspur besteht in der Wiederholdstraße ein 1,50 m breiter und im Sandbuschweg 1,20 m breiter Bürgersteig. Bürgersteige von 1,50 m Breite sind an einer Fahrbahnseite (die andere Fahrbahnseite erhält einen Schrammbord von 0,5 m) der Wegparzelle 921/94 und der Stichstraße vorgesehen.

### 3.34 Entwässerung

Die Stichstraße wird zum Weg Parzelle 921/94 entwässert. An der Einmündung der Stichstraße ist eine Pumpstation vorgesehen, um entgegen dem natürlichen Gefälle das Wasser in den Sandbuschweg zu drücken.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

4.1 Zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen einschließlich der Parkflächen und Bürgersteige sind die erforderlichen Flächen von der Stadt zu erwerben.

4.2 Um eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, ist ein Umlageverfahren durchzuführen, in das die Flurstücke 14/1, 14/2, 14/3, 851/14 und 798/14 der Flur 2, Gemarkung Nordshausen, einzubeziehen sind.

### 5.0 Strukturdaten

Wohngebiete	etwa	3,305 ha =	90,3 %
Verkehrsfläche	"	0,354 ha =	9,7 %
Gesamtfläche	etwa	3,659 ha =	100 %

Wohnungen, vorhanden	etwa	22
Wohnungen, Zuwachs	etwa	<u>30</u>
Wohnungen, insgesamt	etwa	<u>52</u>
Einwohner, vorhanden	etwa	64
Einwohner, Zuwachs	etwa	<u>90</u>
Einwohner, insgesamt	etwa	<u>154</u>

Wohndichte, netto etwa  $215 \text{ m}^2/\text{EW} = 47 \text{ EW/ha}$   
Wohndichte, brutto etwa  $238 \text{ m}^2/\text{EW} = 42 \text{ EW/ha}$

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb	135.000.--	DM
6.2 Straßenbau	170.000.--	DM
6.3 Entwässerung	180.000.--	DM
Gesamtkosten etwa	<u>485.000.--</u>	DM

gez. Hoffmann  
Baudirektor