

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/46, Bachstraße

B e g r ü n d u n g1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des ehemaligen Dorfes Wahlershausen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Rammelsbergstraße, die West- und Nordgrenze des Flurstücks 3/14, Flur 19, Gemarkung Wahlershausen und durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1/1, 3, 6, 7, 10/7, 11/5, 12/5 und 14/1, Flur 20, Gemarkung Wahlershausen,
- im Osten durch das Wegeflurstück 86/1 und die Kirchditmolder Straße,
- im Süden durch die Lange Straße,
- im Westen durch die Straße An der Insel.

Die Größe des Plangebietes (Bruttobauland) beträgt 2,89 ha. Das Gelände fällt von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Bachbett der Drusel um 21 % und von der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Lange Straße bis zur Drusel) um ca. 7 %.

2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 sind die Flächen nördlich der Rammelsbergstraße und der Bachstraße sowie zwischen Bachstraße, Kirchditmolder Straße und Lange Straße als Wohnbauflächen,

die Fläche zwischen Rammelsbergstraße, Lange Straße und der Straße An der Insel als Mischgebiet und ein Teil des Flurstücks 6/3 als Grünfläche (Kinderspielplatz),

ferner die nördlichen Teile der Flurstücke 3/14, 1/1, 3, 6, 7, 10/7, 11/5, 12/5 und 14/1 in einer Tiefe von ca. 25 m als Grünfläche (gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt).

2.2 Die Drusel ist gem. § 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 06.07.1960 in Verbindung mit dem zugehörigen Verzeichnis der Gewässerordnung (Anlage 1 und 2 zu § 5) ein Gewässer 3. Ordnung.

2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Fluchtlinienplan Nr. 747 ^{III}, festgestellt am 31. Oktober 1908, rechtsverbindlich,

Der Denkmalbeirat der Stadt Kassel hat mit Beschluß vom 26.02.79 das Gebiet des Bebauungsplanes gem. § 18 Denkmalschutzgesetz für die Eintragung in die Denkmalschutzliste des Landes Hessen empfohlen.

3.0 Planungsziel

3.1 Allgemein

Der Bebauungsplan hat folgende Zielsetzungen:

- Die Entwicklung soll entsprechend der Veränderung erfolgen, die die Nutzungsstruktur des ehemaligen Dorfes erfahren hat. Es soll Wohnen und kleingewerbliche Nutzung gefordert werden.
- Die bauliche und räumliche Struktur des Plangebietes soll entsprechend seiner geschichtlichen Entwicklung verbessert und ergänzt werden.
- Die Lebensbedingungen für die Bewohner sollen durch ergänzende Wohnungsbaumaßnahmen, die Gestaltung privater Freiflächen und die Beruhigung des Verkehrs verbessert werden.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.21 Wohn- und Mischgebietenutzung

Die nördliche Randbebauung der Rammelsbergstraße und der Bachstraße stellt ein das Ortsbild wesentlich prägendes Ensemble dar. Wegen der bereits hohen Besiedlungsdichte und der Notwendigkeit, die Silhouette der Randbebauung zum Rammelsberg nicht zu beeinträchtigen, ist rückwärtige Bebauung ausgeschlossen.

Eine gewisse Problematik ergibt sich aus der Tatsache, daß die Gebäude direkt an der Straße stehen und somit nach Süden orientierte private Freiflächen nicht vorhanden sind. Dieser Nachteil soll dadurch ausgeglichen werden, daß die Bachstraße von jeglichem Durchgangsverkehr entlastet wird und durch Gestaltung des Gehwegbereiches an der Drusel einen verbesserten Freiflächenwert erhält.

Im Bereich zwischen Drusel (Bachstraße), Kirchditmolder Straße und Lange Straße sind Gebäude mit sehr unterschiedlicher Höhenentwicklung (Lange Str. 78 und 80) und einer baulichen Struktur, die für einige Wohnungen weder die ausreichende Belüftung und Belichtung noch Freiflächen in genügender Größe gewährleistet, vorhanden.

Auf den unbebauten Grundstücken sollen Wohngebäude errichtet werden.

Im Teilgebiet zwischen Rammelsbergstraße, Lange Straße und An der Insel soll die weitere Entwicklung durch die Festsetzung Mischgebiet gesichert werden. Um die Ziele für das Gesamtgebiet nicht in Frage zu stellen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht zulässig.

3.22 Dienstleistungen

Die Kindertagesstätte Rammelsbergstraße 23 hat 75 Plätze und kann den durch Neubaumaßnahmen ausgelösten Zuwachs an Kindern aufnehmen.

Die für den Bereich zuständige Primarschule ist die Schule Wilhelmshöhe an der Schulstraße, die nach 300 m Fußweg zu erreichen ist.

Die Heinrich-Schütz-Schule bzw. das Wilhelmsgymnasium als Sekundarstufenschule I bzw. II sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs notwendigen Läden und Dienstleistungseinrichtungen sind im Nebenzentrum Wilhelmshöher Allee und in der Lange Straße vorhanden. Die Fußwegentfernung beträgt 200 bis 500 m.

3.23 Grünflächen

Das Baugebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes Rammelsberg. Dieses Naherholungsgebiet ist durch den Sportplatz Stockwiesen, Tennisplätze, Kleingärten und den Kinderspielplatz an der Bremelbachstraße für die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ausgestattet.

An der Rammelsbergstraße ist ein Kinderspielplatz, der trotz seiner Randlage gut besucht wird. Im Innern des Neubaugebietes zwischen Bachstraße und Lange Straße wird ein privater Kinderspielplatz errichtet, der von allen Wohnungen über Fußwege direkt erreicht werden kann.

Entlang der Drusel sollen die Fußwege gestaltet werden. Um den Bereich der Bachstraße vom Erlebniswert her zu verbessern, ist geplant, im Fußwegbereich Bäume und an den Böschungen bodenständige Gesträuche zu pflanzen.

3.3 Erschließung

3.31 Fahrverkehr

Das Erschließungsnetz des Plangebietes ist im wesentlichen vorhanden, muß aber durch Ausbaumaßnahmen den Erfordernissen angepaßt werden, die sich aus dem Nutzungs- und Bebauungskonzept ergeben.

Die einzelnen Straßen sollen folgenden Funktionen entsprechend ausgebaut werden:

Während die Bachstraße, die Rammelsbergstraße und die Kirchditmolder Straße ausschließlich dem durch Wohnnutzung erzeugten Verkehr dienen, muß die Lange Straße zusätzlich den durch die Gewerbebetriebe des südlich angrenzenden Mischgebietes erzeugten Verkehr aufnehmen.

3.32 Fußgängerverkehr

Die Fußwegeverbindung zu den nördlich an das Wohngebiet Wahlershausen angrenzenden Naherholungsgebiet Rammelsberg ist über den Fußweg gesichert, der zwischen den Häusern Kirchditmolder Straße 11 und 13 in nördlicher Richtung verläuft.

Entlang der Drusel soll der Fußweg verbreitert werden.

Im Neubaugebiet zwischen Bachstraße und Lange Straße werden Fußwege angelegt, die einen im Blockinnenbereich gelegenen Spielplatz für alle Bewohner der umliegenden Häuser zugänglich machen.

3.33 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der geplanten und vorhandenen Gebäude im Baugebiet zwischen Bachstraße und Lange Straße sind in einer Tiefgarage oder im Erdgeschoß der Wohngebäude (Garagen) geplant. Dadurch wird gesichert, daß die wohnbezogene Freiflächennutzung im Blockinneren nicht beeinträchtigt wird.

3.34 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle der Straßenbahn an der Wilhelmshöher Allee ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt, also in 10 Min. Fußweg zu erreichen.

3.35 Ent- und Versorgung

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem in östlicher Richtung. Die Anschlußleitungen für Strom, Gas und Wasser sind in allen Straßen des Plangebietes vorhanden. Im Bereich der Ramelsbergstraße und der Bachstraße ist die Sanierung der Kanäle notwendig.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau der Straßen ist kein Grunderwerb nötig. Im Bereich zwischen Drusel (Bachstraße), Kirchditmolder Straße und Lange Straße ist Bodenordnung nach Bundesbaugesetz zur Anpassung des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, es sei denn, dieselbe ist auf freiwilliger Basis durchführbar.

5.0 Durchführung

Zur Durchsetzung einer zweckmäßigen baulichen Nutzung entsprechend den Planzielen ist im Bereich zwischen Drusel (Bachstraße), Kirchditmolder Str. und Lange Straße die Anwendung eines Baugebotes gem. § 39 b erforderlich.

Gemäß § 39 Abs 3 und 5 ist gleichzeitig die Anpassung der vorhandenen angrenzenden Bebauung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Beseitigung von Teilen baulicher Anlagen notwendig.

6.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	1,34 ha
2. Mischgebiet	0,44 "
3. Verkehrsfläche	0,59 "
4. Grünfläche + Bach	<u>0,52</u>
Gesamt	<u><u>2,89 ha</u></u>

Wohnungen, vorhanden	72
Wohnungen, Zuwachs	<u>33</u>
Gesamt	105

Einwohner, vorhanden	180
Einwohner, Zuwachs	<u>83</u>
Gesamt	<u><u>263</u></u>

Wohndichte, brutto	91 EW/ha
Wohndichte, netto	148 EW/ha

6.0	<u>Überschlägig ermittelte Kosten</u>	
6.1	Gründerwerb	DM 13.500,--
6.2	Straßenbau und Beleuchtung	DM 500.000,--
6.3	Entwässerung	<u>DM 150.000,--</u>
	Gesamtkosten	DM 663.500,-- =====

gez. Hoffmann
Baudirektor

23.04.1979 / 04.03.1980