

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/32 A für das Gebiet Weg in der Aue - Otto-Bühr-Strasse

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Harleshausen zwischen Bundesbahntrasse im Westen, Geilebach im Norden, Frasenweg im Osten und Weg in der Aue im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Begrenzungslinie der Christian-von-Rommel-Straße
- im Norden von der nördlichen Grenze der Wegeparzelle 63 der Flur 4, Gemarkung Harleshausen
- im Osten von den Westgrenzen der Flurstücke 24/11, 24/4, 24/3, 24/1 und
- im Süden von der Straßennähe des Weges in der Aue

Die Größe des Plangebietes (Bruttobauland) beträgt 7,17 ha. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 2 %.

2.0 Rechtsgrundlage

- 2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.74 stellt die Fläche als Wohnbauland dar.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Fluchtlinienpläne
- B18 festgestellt am 18.10.1909
 - HR4 festgestellt am 13.05.1910
 - HR5 festgestellt am 23.05.1910
- rechtsverbindlich.

3.0 Planungsziel

3.1 Allgemein

Das Plangebiet ist Teil der südlichen Randbebauung des Grünzuges Geilebachtal. Die Planaufstellung hat das Ziel, die rechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die weitere Bebauung und die Gestaltung des Siedlungsrandes zu schaffen. Die Zugänglichkeit des Naherholungsbereiches Grünzug Geilebachtal soll durch Festsetzung entsprechender Fußwegebeziehungen gesichert werden.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.21 Wohnen

Der westliche Teil des Plangebietes ist im wesentlichen bebaut. Hier stehen überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser auf Grundstücken, die 800 - 1000 qm groß sind. Die Besiedlungsdichte ist sehr niedrig. Sie liegt z.T. wegen großer Grundstückstiefen bei 0,14 GFZ und 0,07 GRZ (bezogen auf das Bruttobauland).

Der östliche Teil des Plangebietes von 1,4 ha ist z.Z. noch nicht erschlossen. Auf dieser Fläche sollen 30 Reihenhäuser auf Grundstücken zwischen 240 - 800 qm Größe gebaut werden.

Neben 18 Baulücken stehen weitere 22 rückwärtige Baugrundstücke zur Verfügung. Für letztere wird eingeschossige Bebauung festgesetzt. Als Vorbedingung für die Bebauung ist private Erschließung und für einige Grundstücke grenzregelnde Maßnahmen notwendig.

3.22 Dienstleistungen

Die für den Planbereich zuständige Primarschule ist die Ernst-Leinius-Schule an der Wolfhager Straße. Die Erreichbarkeit ist durch den Fußgängeranschluß des Weges in der Aue über die Christian-von-Rommel-Straße an die Wolfhager Straße und die Ampelsicherung an der Schule gesichert. Die mittlere Wegentfernung beträgt 600 m.

Kindertagesstätten am Ruchholzweg und am Feldlager sind in ca. 600 m Fußweg erreichbar.

Im Niederfeld, westlich der Bahntrasse, ist eine Sekundarstufenschule II geplant, die fußläufig erreichbar ist.

Läden, die die Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf sicherstellen, sind in ca. 500 m Entfernung an der Wolfhager Straße vorhanden.

3.23 Grünflächen

Das Baugebiet liegt am Rande eines ausgedehnten Grünzuges, der die Bedeutung eines Naherholungsgebietes hat. Ein Abenteuerpielplatz ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden. Die nötigen Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den Privatgrundstücken zu planen.

3.3 Erschließung

3.31 Das Erschließungsnetz des Plangebietes ist unvollständig. Teile des Weges in der Aue und der Otto-Bähr-Straße sind noch nicht ausgebaut.

Zur Vervollständigung des Verkehrsnetzes wird der Weg in der Aue in östlicher Richtung fortgeführt. Diese Straße hat mit 12,0 m Breite eine Sammelfunktion.

Die Otto-Bähr-Straße wird in östlicher und westlicher Richtung fortgeführt, um südlich an den Weg in der Aue anzuschließen bzw. im Westen an der Bundesbahntrasse mit einer Wendeanlage zu enden.

Die Wege, die entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen, sind Fußwege und sollen nicht der Erschließung der Grundstücke dienen. Baugrundstücke, die keinen direkten Anschluß an die Anliegerstraße haben, werden über private Wohnwege erschlossen.

3.32 Fußgängerverkehr

Das Wohngebiet ist zum Geilebachtal als Naherholungsraum durch Fußwege in Beziehung gesetzt. Diese führen in nördlicher Richtung zum Geilebachtunnel, der den Damm der Bundesbahntrasse mit einem seitlich angeordneten Fußweg durchquert. Dadurch ist die Verbindung zum Niederfeld gegeben, in dem eine Sekundarstufenschule und Sportanlagen geplant sind. Diese Einrichtungen und die bereits vorhandene Primarschule und Kindergarten am Jungfernkopf (Feldlager) bilden in Zukunft das zentrale Erholungs- und Bildungsangebot Harleshausens.

Die einseitig angeordneten Fußwege der Anliegerstraßen sind 2,00 m breit.

3.33 Ruhender Verkehr

Die Garagen sind auf den Grundstücken geplant. Die für den öffentlichen Bedarf notwendigen Stellplätze sind in Parkbuchten bzw. am Fahrbahnrand angeordnet.

Insgesamt sind 97 Stellplätze im Plangebiet vorhanden bzw. geplant. (bei 122 Wohnungen)

Dabei muß ein großer Stellplatzbedarf des südlich angrenzenden Wohngebietes in Rechnung gestellt werden, der im eigenen, sehr engen Verkehrsraum nicht befriedigt werden kann.

Nach Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist das Verhältnis der öffentlichen Stellplätze zu den Wohnungen 1 : 2.

3.34 ÖPNV

Die nächste Haltestelle der Omnibuslinie in der Wolfhager Straße ist ca. 400 m entfernt.

Der Bahnhof Harleshausen, in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes, schafft direkten Anschluß an das regionale und überregionale Streckennetz der Bundesbahn.

3.35 Ent- und Versorgung

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem in Richtung Frasenweg. Die Anschlußleitungen für Strom, Wasser und Gas sind im Weg in der Aue vorhanden.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Für den Bau der Otto-Bähr-Straße und der Stichstraße A ist Grunderwerb in geringem Umfang nötig. Zur Durchsetzung dieser Maßnahme sind grenzregelnde Maßnahmen erforderlich, in die die städtischen Grundstücke 157/27 und 159/27 einbezogen werden.

5.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	5,979 ha	
2. Verkehrsfläche	1,099 ha	(18,38 %)
3. Grünfläche		
<u>Gesamt</u>	<u>7,17 ha</u>	

Wohnungen, vorhanden ca. 50

Wohnungen, Zuwachs ca. 72

Gesamt 122

Einwohner, vorhanden 135

Einwohner, Zuwachs 194

Gesamt 329

Wohndichte, netto 55 E/ha

Wohndichte, brutto 46 E/ha

6.0 Überanschlägig ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb (Verkehrsfläche)

6.2 Straßenbau und Beleuchtung

6.3 Entwässerung

Gesamtkosten

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

gez. Hoffmann
Baudirektor

Kassel, den 15. Dezember 1977