

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/42, Weimersgasse

B e g r ü n d u n g

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:
Im Süden durch die Riedwiesenstraße,
im Westen durch die Straße "Zum Berggarten",
im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 1033/166,
1203/183 und 1205/184
sowie im Osten durch die Ost- bzw. Nordgrenzen der
Flurstücke 1205/184 bzw. 1215/184 und der
Wahlershäuser Straße.

Das Gelände hat eine Größe von 3,70 ha. Es steigt vom Bett
des Riedwiesenbaches, der durch die Prinzenquelle gespeist
wird, nach Nordwesten um ca. 5 %. Der Bachlauf hat ein
Gefälle von ca. 1,5 % (etwa 196 m u.N.N.).

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan vom 6.3.74 ist der südlich der
Weimersgasse gelegene Teil des Geltungsbereiches als
Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche nördlich der Weimersgasse ist als Friedhofs-
fläche dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

2.2 Im Bebauungsplan für die Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000
vom 18.11.72 ist das Gebiet südlich der Weimersgasse als
Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das Gebiet nördlich der Weimersgasse ist als Friedhofs-
gebiet festgesetzt.

2.3 Im Geltungsbereich ist der Fluchtlinienplan 1296 vom
17.11.1938 rechtsverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Wohnen

In unmittelbarer Nähe des historischen Ortskerns von
Kirchditmold, am Südrand des Friedhofs, sollen an einer
schon 1938 geplanten (Fluchtlinienplan vom 17.11.1938)
und seit dieser Zeit zum Teil in städtischem Eigentum
befindlichen Straßentrasse Wohnhäuser gebaut werden.

Das Plangebiet hat wegen seiner Nähe zu Infrastruktureinrichtungen gute Standortbedingungen für Familienwohnungen. Die Primarschule an der Mergellstraße, der Kindergarten an der Zentgrafenstraße Ecke Riedelstraße und die Läden und Arztpraxen an der Teichstraße sind fußläufig erreichbar. Das Naherholungsgebiet Rammelsberg mit seinen Sportanlagen Stockwiesen und der Sportplatz an der Hessenallee sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Nördlich der Weimersgasse sind eingeschossige Wohnhäuser in Flachbauweise geplant. Die geschlossene Baureihe soll die Grenze zwischen Friedhof und Baugebiet bilden und eine klare Trennung der beiden Nutzungsbereiche bewirken. Um eine befriedigende bauliche Gestaltung der Hausreihe zu erreichen, sollte ein hohes Maß an Koordination der Baumaßnahmen angestrebt werden.

Südlich der Weimersgasse werden zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach errichtet. Diese Hausform entspricht der in dem angrenzenden Gebiet vorhandenen baulichen Struktur.

Es werden auf 1,2 ha Nettobauland 21 Einfamilienhäuser errichtet.

3.2 Grünflächen und Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze für Kleinkinder sind auf den Einfamilienhausgrundstücken anzulegen.

Jenseits der Wahlershäuser Straße, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Dieser ist durch den Fußweg in östlicher Richtung und durch einen ampelgesicherten Fußgängerüberweg über die Wahlershäuser Straße erreichbar.

3.3 Friedhof

Der südliche Teil des Friedhofs Kirchditmold wird einem Beschluß des Friedhofsausschusses zufolge in Zukunft nicht mehr mit Gräbern belegt werden. Er soll jedoch als Parkanlage weiter bestehen.

Diese Tatsache ermöglicht die Inanspruchnahme der ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände vorgesehenen Grundstücke 1293/235 und 1202/183 als Wohnbauland und damit die stadtwirtschaftlich vorteilhaftere beidseitige Bebauung der Weimersgasse.

3.4 Erschließung

3.41 Fahrverkehr

Erfolgt von der Straße "Zum Berggarten" aus durch die Weimersgasse. Diese ist eine ca. 200 m lange Stichstraße mit einer Wendeanlage am östlichen Ende.

3.42 Fußgänger

Von dieser Anlage aus führen Fußwegeverbindungen in nördlicher Richtung am Friedhof entlang und auf der alten Trasse der Weimersgasse zum Ortskern Kirchditmold, in östlicher Richtung zur Wahlershäuser Straße und zur Schule.

3.43 Öffentlicher Nahverkehr

Die Fußwegentfernung zur Straßenbahn- und Bushaltestelle an der Zentgrafestraße beträgt 500 m.

3.44 Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist entlang der Weimersgasse im Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen.

Für jede Wohneinheit muß mindestens eine Garage oder ein Einstellplatz errichtet werden.

Für das Gebiet, auf dem geschlossene Bauweise festgesetzt ist, sind folgende Anordnungen der Garagen oder Einstellplätze auf den Grundstücken möglich: (Der Vorschlag geht von der Annahme aus, daß ein Winkelhaus gebaut wird und sein Hof im Südwesten liegt.)

- 1) Die Garage wird an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Sie muß dann in die Gartenanlage einbezogen werden.
- 2) Die Garage wird an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Sie muß dann in das Haus einbezogen werden. Einstellplätze so anzuordnen, daß sie von dem herausragenden Flachdach überdeckt werden, könnte eine wirtschaftliche und reizvolle Lösung darstellen.

Die öffentlichen Stellplätze sind im Verhältnis 1 : 5 zu den Wohneinheiten ausgewiesen. Sie sind am östlichen Rand der Wendeanlage geplant.

3.45 Entwässerung

Die Entwässerung der Häuser erfolgt in der Weimersgasse in östlicher Richtung im Trennsystem und schließt in der Wahlershäuser Straße an das vorhandene Kanalnetz an. Die Baumaßnahme ist im Kanalausbauprogramm berücksichtigt. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist gesichert. Sie erfolgt vom Berggarten aus.

Die Beheizung der Häuser soll mit Gas erfolgen, welches im Hinblick auf den angrenzenden Friedhof gegenüber anderen Heizmedien die größere Umweltfreundlichkeit besitzt.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die für den Bau der Erschließungsstraßen notwendigen Grundstücksflächen sind entweder schon im Eigentum der Stadt Kassel oder ihr Erwerb ist durch Abtretungs-
erklärungen gesichert.

5.0 Strukturdaten

Wohngebiet		2,56 ha
Grünfläche (Friedhof und Parkanlage)		0,67 ha
Verkehrsfläche		0,47 ha
<hr/>		
Gesamtfläche (Bruttobauland)		<u>3,70 ha</u>
Wohnungen vorhanden	20 Häuser	(=WE)
Wohnungen Zuwachs	21 Häuser	(=WE)
Einwohner vorhanden		60
Einwohner Zuwachs		60
Wohndichte netto		37 E/ha
Wohndichte brutto		31 E/ha

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Grunderwerb	170.000,--	DM
Straßenbau	20.000,--	DM
Entwässerung	130.000,--	DM
<hr/>		
Gesamtkosten	<u>320.000,--</u>	<u>DM</u>

gez. Hoffmann
Baudirektor

Die Übersetzung der Abschrift
mit der Abschrift wird hiermit
beigefügt:

Kassel, den 13. 1. 1977

