

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/51 - Weg in der Aue Ost - für das Gebiet zwischen Kleingartenanlage der Eisenbahnerfreunde, der Schwedesstraße und der Wilhelm-Lukan-Straße, dem Geilebach und dem Frasenweg

B e g r ü n d u n g

0. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen der Bahntrasse der Warburger Strecke und dem Frasenweg sowie dem Weg in der Aue, dem nördlichen Rand der Kleingartenanlage und dem Geilebach beschlossen.

Während für den westlichen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. IV/32 A - Weg in der Aue - bereits rechtsverbindlich ist, wird nun für den östlichen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. IV/51 - Weg in der Aue Ost - aufgestellt. Er hat das Ziel, die rechtlichen Grundlagen für ca. 36 Ein- und Zweifamilienhäuser und den Schutz sowie die Zweckbestimmung der vorhandenen Grünflächen und Anlagen zu sichern.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Süden

durch die südliche Grenze des Flurstücks 62/20, der westlichen Grenze des Flurstücks 16/31, den nördlichen Grenzen der Flurstücke 64/7 und 461/23 der Flur 1 der Gemarkung Rothenditmold;

im Westen

durch die Achse der Schwedesstraße und der verlängerten Achse des 'Weg in der Aue' sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 24/13 der Flur 1, Gemarkung Rothenditmold;

im Norden

durch die nördliche Grenze des Flurstücks 24/4, der Verbindung des nördlichen Grenzpunktes des Flurstücks 24/4 mit dem nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 66/2 sowie der Verbindung dieses Grenzpunktes mit dem westlichsten des Flurstücks 8 und den nördlichen Grenzen der Flurstücke 9 und 11/1;

im Osten

durch die Achse des Frasenweges.

2.0 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 als Wohnbaufläche (Grünfläche, gärtnerisch genutzte Fläche) und Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) dargestellt. Der größte Teil des Plangebietes ist im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel enthalten.

Die Wirksamkeit der Landschaftsschutzverordnung wird in den geplanten Baugebieten bei Rechtskraft des Bebauungsplanes durch dessen Festsetzungen abgelöst.

3.0 Planungsziel

3.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteiles Harleshausen zwischen der Warburger Strecke und der Main-Weser-Bahn am südlichen Rand des Geilebachtals. Beinahe der gesamte Bereich wird heute als öffentliche Grünfläche (Bolzplatz) und als Grabeland genutzt.

Der Geltungsbereich umfaßt ferner die Randbebauung des westlich angrenzenden Wohnquartiers, den Abenteuerspielplatz Frasenweg, das Gelände des Regenüberlaufbeckens des im Bau befindlichen Nebensammlers Weg in der Aue mit seinen als Kleingärten genutzten Freiflächen und das Gelände der Sozialstation "Hufeisenranch" auf dem noch eines der ehemals drei Gebäude steht.

3.2 Wohnen

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die rechtlichen und funktionalen Voraussetzungen für eine Wohnsiedlung zu schaffen. Das Gebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung und seiner Lage zu vorhandenen Einrichtungen als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen ergänzend zu den Wohnungen ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein, um Tätigkeiten in diesem Sinne auch am Wohnort zu ermöglichen.

Das Baukonzept sieht 3 Wohngruppen von ca. 12 in räumlicher Einheit zueinander angeordneten Häusern vor, denen jeweils eine zentrale Stellplatzanlage zugeordnet ist.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gebiete Ausbesserungswerk der Deutschen Bundesbahn, Landschaftsschutzgebiet, Regenrückhaltebecken, Abenteuerspielplatz und Kleingartengebiet werden sich sehr unterschiedlich auf die geplante Siedlung auswirken.

Einerseits ist zu erwarten, daß die Nachbarschaft der Grünflächen im Norden (Geilebachtal) und im Süden (Kleingärten) die kleinklimatischen Verhältnisse günstig beeinflussen. Andererseits aber ist damit zu rechnen, daß von dem Ausbesserungswerk und dem Regenrückhaltebecken nachteilige Wirkungen ausgehen.

Untersuchungen haben ergeben, daß für den überwiegenden Teil des Plangebietes, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, die Sollwerte jedoch nicht überschritten werden, wenn die nachfolgend genannten, z.T. im Bebauungsplan festgesetzten Vorkehrungen, teilweise aber vorhandenen Standorteigenschaften des Baugebietes berücksichtigt werden.

a) Lärmschutzwall und Kennzeichnung als Lärmbelastete Zone

Entlang des Frasenweges werden ein Lärmschutzwall und gem. § 9 Abs. 5 Bundesbaugesetz eine Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Lärmbelastete Zone).

b) Hauptwindrichtung

Durch die vorherrschende Hauptwindrichtung (Südwest) werden Gerüche, die durch das Regenrückhaltebecken und das Ausbesserungswerk entstehen können, in nordöstliche Richtung, von der geplanten Siedlung weggetragen.

c) Ökologische Bauweise

Einen weiteren Beitrag zur Erhaltung der vorhandenen klimatischen Verhältnisse und zur Erzielung gesunder Lebensverhältnisse stellen die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Außenhaut der Wohngebäude dar.

Die Begrünung des Daches soll die bei Steinhäusern übliche Wärmeabstrahlung mit ihren negativen Folgen für das Kleinklima verhindern und die Frischluftversorgung verbessern.

Weitere Merkmale der geplanten Siedlung sind:

- Harmonische Eingliederung in die natürliche Umwelt
- Weitestgehende Vermeidung versiegelter Freiflächen und Verrieselung des Niederschlagswassers auf entsprechend gestalteten Flächen.
Dadurch kann in Bereichen, die im Trennsystem entwässert werden, der Regenwasserkanal eingespart werden.
- Orientierung der Bebauung zur Sonne und verschattungsfreie Anordnung der Südfassaden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der an der Schwedesstraße und der Wilhelm-Lukan-Straße geplanten Gebäude orientieren sich an den in der näheren Umgebung stehenden Häusern. Sie verfolgen das Ziel, die vorhandene Randbebauung dieser Straßen zu ergänzen.

Ein weiteres Baugrundstück nördl. des verlängerten Weges in der Aue (Planstraß A) ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf ihm ist ein Gebäude zulässig, in dem Wohnungen und die zum Betrieb der angrenzenden Gärtnereifreiflächen notwendigen Räume errichtet werden können.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen hat das Ziel, die Siedlungsränder im Norden und Süden zu gestalten. Durch die traufständige Anordnung der Wohngebäude wird eine befriedigende Einordnung der Siedlung in die Landschaft angestrebt.

3.3 Öffentliche und private Dienstleistungen

Die für das Wohngebiet zuständige Grundschule ist die Ernst-Leinius-Schule. Sie ist ca. 1 km entfernt.

Die Gemeinschaftseinrichtungen des Stadtteils Harleshausen sind trotz der Randlage des geplanten Wohngebietes gut erreichbar.

Die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Ladengruppe an der Wolfhager Straße Ecke Blumenäckerstraße gesichert.

3.4 Grünflächen

3.41 Allgemeines

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als Grünfläche (gärtnerisch genutzte Fläche) dargestellt.

Für beinahe das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen der Landschaftschutzverordnung der Stadt Kassel.

Gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung verlieren die Bestimmungen für die als Wohngebiet festgesetzten Bereiche nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Planes ihre Gültigkeit.

Den als Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Abenteuerspielplatz festgesetzten Bereichen bleibt der Landschaftsschutz erhalten.

3.42 Private Grünflächen (Gärtnerei)

Der nordwestliche Teilbereich der Grünflächen ist als Erwerbsgärtnerei festgesetzt und sichert damit das vorhandene Freigelände eines an der Harleshäuser Straße gelegenen Betriebes.

3.43 Öffentliche Grünflächen

Alle übrigen Grünflächen erhalten öffentlichen Charakter. Westlich des Fußweges zur Geile bleibt eine Grünfläche erhalten, der die Funktion eines städtebaulichen Gliederungselements zukommt, das zum Geilebach überleitet.

Am nördlichen Geltungsbereichsrand liegt das Bachtal der Geile.

Dessen Uferbepflanzung ist das dominierende landschaftliche Gestaltungselement des Bereiches. Sein Bestand wird durch die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung geschützt.

Langfristig werden durch Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens die Gewässerverhältnisse der Geile verbessert.

Eine Beeinflussung von Qualität und Quantität des Wassers der Geile durch einen Überlauf des Beckens tritt nur bei extremen Starkregenfällen ein. Die Anlage sorgt im Endausbau für eine Verdünnung von 1:40.

3.44 Abenteuerspielplatz

Der an das Geilebachtal südlich angrenzende Bereich wird als Abenteuerspielplatz festgesetzt und damit die vorhandene Anlage planungsrechtlich gesichert.

Wegen der erforderlichen Vergrößerung des Regenüberlaufbeckens muß die Fläche für Versorgungsanlagen nach Westen um ca. 16 m erweitert werden. Damit ein Flächenverlust für den Abenteuer-spielplatz nicht entsteht, wird auch seine westliche Grenze entsprechend weit verschoben.

Die pädagogische Betreuung des Spielplatzes, der eine wichtige soziale Funktion für die angrenzenden Wohngebiete hat, macht die Festsetzung einer bebaubaren Fläche erforderlich, auf der ein eingeschossiges "Spielhaus" errichtet werden kann.

Es soll sich eng an die Wohnsiedlung und die vorhandenen Geländeformationen anlehnen, um die Landschaft nicht mehr als erforderlich zu stören.

Der Abenteuerspielplatz ist ein intensiv genutzter Bereich. Zu seiner Funktion gehört es, daß auf ihm Spiele stattfinden dürfen, die in den Wohngebieten nicht möglich sind.

Um die im Einzelfall entstehenden Störungen des geplanten heranrückenden Wohngebietes zu mildern, wird die abschirmende Wirkung der vorhandenen Böschung durch einen Pflanzstreifen unterstützt.

3.5 Erschließung

3.51 Fahrverkehr

Die beiden westlichen Wohngruppen werden von der Schwedesstraße durch eine öffentliche äußere Stichstraße mit abschließender Wendeanlage und die östliche Wohngruppe direkt vom Frasenweg her erschlossen.

Die verbindenden wohnungsnahen privaten Wege werden ökologischen Grundsätzen entsprechend mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt und in die private Freiflächengestaltung einbezogen.

3.52 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden auf Sammelgaragenhöfen im Bereich der Einmündung der Wohnwege in die Planstraße A bzw. den Frasenweg angeordnet.

An der Schwedesstraße wird ein Längsparkstreifen geplant, der dem z. T. durch die angrenzende Kleingartennutzung ausgelösten Parkbedürfnisse entspricht.

3.53 Fußwege und öffentlicher Personennahverkehr sowie Radwege

Die Verbindung zur Geile ist über das vorhandene Fußwegenetz gesichert.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 27 (Haltestelle Blumen-äckerweg in 550-800 m Entfernung) bedient und liegt in fuß-läufiger Entfernung zum Bahnhof Harleshausen.

Der Radwegeplan der Stadt Kassel sieht einen Weg vor, der entlang der Bahnlinie nach Norden zum Geilebachtal und nach Süden zur Wolfhager Straße führt. Diesser Weg ist über die Straße Weg in der Aue gefahrlos erreichbar.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.61 Versorgung

Durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes kann die Versorgung der geplanten Wohngebäude mit Gas, Wasser und Elektrizität sichergestellt werden.

3.62 Entsorgung

In der Planstraße A liegt der Nebensammler Weg in der Aue. Er entsorgt den größten Teil des Stadtteils Harleshausen im Mischsystem.

Eine notwendige Einrichtung dieses Kanals ist das Regenrückhaltebecken, das die Aufgabe hat, nach starken Regenfällen auftretende Wassermengen kurzfristig zu sammeln, wobei es zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

Aus technischen, wirtschaftlichen und Gründen des Umweltschutzes muß es abweichend vom Flächennutzungsplan nach Westen erweitert werden. Der östliche Teilbereich wird als Wirtschafts- bzw. Reserverfläche für evtl. in Zukunft notwendig werdende Erweiterungen angesehen. Seine vorhandene Gartennutzung bleibt zunächst erhalten.

Die Entsorgung der Wohngebäude des westlichen Teils des Plangebietes ist im Misch-, die des östlichen im Trennsystem geplant.

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke, die als Wohngebiet festgesetzt werden, befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Kassel und einige Grundstücke im privaten Eigentum.

Damit die für die Realisierung der baulichen Absichten erforderlichen zweckmäßig gestalteten Grundstücke entstehen können, wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 Abs. Bundesbaugesetz durchgeführt. Die der Stadt Kassel zugeschriebenen Parzellen sollen danach an private Bauinteressenten verkauft werden.

5.0 Strukturdaten

Wohnungen vorhanden	4 WE
Wohnungen Zuwachs	45 WE (36 Häuser)
Einwohner	ca. 100
Wohndichte (Brutto)	ca. 19/ha
Wohndichte (Netto)	ca. 37/ha

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,219 ha
Reines Wohngebiet (RA)	0,653 ha
Grünfläche	1,365 ha
Verkehrsfläche	0,329 ha
<u>Versorgungsanlagen</u>	<u>0,660 ha</u>
Gesamt	5,226 ha

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

6.1	Ausbau der Straße	DM 250.000,--
6.2	Grunderwerb	DM 93.000,--
6.3	Beleuchtung	in 6.1 enthalten
6.4	Öffentl. Grünflächen (Pflanzstreifen)	<u>in 6.1 enthalten</u>
	Gesamtkosten	DM 343.000,-- =====

Finanzierung aus Anliegerbeiträgen; verbleibender
Anteil der Stadt Kassel nach § 129 Abs. 1 BBauG 34.300 DM

Erlös aus Verkauf städt. Grundstücke ca. 2.150.000 DM

(Davon sind Planungs- und Bodenordnungsgewinn 1.075.000 DM)

7.0 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG ergab für den Plangeltungsbereich die nachfolgend genannten Forderungen:

- Vermeidung von zusätzlicher Verkehrsbelastung für die vorhandene Siedlung westlich der Schwedesstraße.
- Parkplatzsicherung für die Kleingärten an der Schwedesstraße.
- Vermeidung von Störungen durch den Abenteuerspielplatz.
- Vermeidung von Schleichverkehr vom Frasenweg zur Wolfhager Straße durch die Schwedesstraße bzw. den Weg in der Aue.
- Ausweisung einer bebaubaren Fläche im Zusammenhang mit dem Gärtnerengelände.

Den vorgenannten Anregungen wird im wesentlichen entsprochen.

gez. Passolt
Baudirektor

Kassel, den 03.08.83/13.02.1984/26.03.1984