

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/12 A für das Gebiet Keilsbergstraße

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberzwehren. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt:

im Norden vom Lüdersweg  
im Westen von der Keilsbergstraße  
im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 101/2,  
Flur 7, Gemarkung Oberzwehren  
im Osten von der Straße Hinter der Brücke

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel vom 6. 3. 1974 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- 2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel vom 18.11.1972 ist der westliche Teil des Geltungsbereiches als Reines Wohngebiet (WR-O-III), der östliche Teil als Reines Wohngebiet (WR-O-IV) festgesetzt.

#### 3.0 Planungsabsichten

##### 3.1 Allgemein

Die Bebauung des leicht zu erschließenden Plangebietes ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Eine freiwillige Umlegung scheiterte am Einspruch eines Grundeigentümers, der aufgrund seines Einspruchs die freiwillige Umlegung unmöglich macht und damit den Bauinteressenten in diesem Gebiet die Bebauung ihrer Grundstücke behindert.

Die Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich sind vorhanden bzw. leicht zu erreichen (Schule Schenkelsberg ca. 800 m, Ortskern Oberzwehren ca. 500 m).

Den vorhandenen Initiativen privater Investoren soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein baurechtlicher Rahmen gegeben werden, der zugleich auch Grundlage für bodenordnende Maßnahmen und Erschließungsmaßnahmen ist.

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.21 Wohnen

##### 3.21.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemein Wohngebiete (entsprechend BauNVO § 3) in offener Bauweise festgesetzt.

##### 3.21.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen des Plangebietes ist das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 festgesetzt. Die Höchstzahl der zulässigen Geschosse beträgt 2.

Im Innern des durch die Keilsbergstraße, den Lüdersweg und die Straße Hinter der Brücke gebildeten Blockes ist durch die Festsetzungen durch Text abweichend von der Bausatzung der Stadt Kassel gewährleistet, daß die Baumassen im Baublock in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt werden (bei zweigeschossiger Bauweise kein Drempeel und keine Gauben).

### 3.3 Erschließung

#### 3.31 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird von der Keilsbergstraße, dem Lüdersweg und der Straße Hinter der Brücke sowie einer Stichstraße und einem befahrbaren Fußweg aus erschlossen.

#### 3.32 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze bzw. Garagen sind im Verhältnis 1:1 zu den Wohneinheiten auf den Privatgrundstücken zu errichten. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 öffentliche Stellplätze sind an der Stichstraße vorgesehen.

#### 3.33 Fußgänger

Gehwege für Fußgänger sind entlang der Fahrstraßen vorgesehen. Der Fußweg im Blockinnern ist als befahrbarer Fußweg auszubilden.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

#### 4.1 Für das Plangebiet ist eine Umlegung notwendig. Die Grundstücke sind in der jetzigen Form nicht bebaubar. Sie sind

- a) z.T. nicht erschlossen und
- b) in ihrem Zuschnitt, in ihrer Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet.

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der Keilsbergstraße, sowie die übrigen Grundstücke des Plangebietes sind schmal und lang. Aufgrund der Länge können durch Teilungen mehrere Grundstücke entstehen. Die nicht an der Keilsbergstraße oder der Straße Hinter der Brücke liegenden Grundstücke sind dabei nicht erschlossen.

4.2 Da sich die Flächen im Privatbesitz befinden, werden die Straßen- und Wegetrassen im Zuge der Umlegung freigelegt und der Stadt Kassel zugeteilt.

5.0 Strukturdaten

Wohnbaufläche	etwa 1,65 ha = 93,8 %
Verkehrsfläche	etwa 0,11 ha = 6,2 %
Gesamtfläche	etwa 1,76 ha = 100,0 %
	=====

Wohnungen vorhanden	etwa 15
Wohnungen Zuwachs	etwa 25
Wohnungen insges.	etwa 40
	=====

Einwohner vorhanden	etwa 40
Einwohner Zuwachs	etwa 65
Einwohner insges.	etwa 105
	=====

Wohndichte netto 64 EW/ha, das entspricht 157 m<sup>2</sup>/EW  
Wohndichte brutto 59 EW/ha, das entspricht 159 m<sup>2</sup>/EW

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb	53.000,--	DM
6.2 Straßenbau	95.000,--	DM
6.3 Entwässerung	40.000,--	DM
Gesamtkosten	188.000,--	DM
	=====	=====

(Hirsch)  
Oberbaurat