

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/22 „In der Hofstatt“, 1. Änderung
(Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1981 aufgestellt und ist seit dem 03.11.1982 rechtsverbindlich.

Im rechtsverbindlichen Plan sind 8,5 - 9,0 m Straßenbreite für die Erschließungsstraße festgesetzt.

Das Straßenverkehrsamt hat aktuell eine Ausbauplanung für die Straße Am Kranichholz erstellt, die von den im Plan festgesetzten Breiten abweicht und in Mittel 6,10 m vorsieht. Dieses Maß entspricht dem heutigen Bedarf.

Bei einem Vergleichsfall kam es bei der Abrechnung der Anliegerkosten für die Straße Im Holzgarten wegen solcher Abweichungen zu einem Rechtsstreit. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts legte der Stadt Kassel auf, bei erheblichen Abweichungen insbesondere von Verkehrsflächen das Planungsrecht entsprechend zu ändern.

Da ausschließlich die Verkehrsfläche geändert werden soll sind weder eine heute erforderliche Landschaftsplanung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 13.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 öffentlich ausgelegen.

Es sind keine Anregungen vorgebracht worden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 22.09.2003/06.09.2004

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/22, In der Hofstatt, für das Gebiet zwischen Am Kranichholz und In der Hofstatt

B e g r ü n d u n g

- D. Das Gebiet zwischen den Straßen Am Kranichholz und In der Hofstatt ist teilweise entlang den vorhandenen Straßen bebaut.

Die Untersuchung über die Ergänzungsgebiete und die Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung führten zur Aufnahme des Gebietes in dieses Programm.

Am 24.05.78 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG statt.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederzwehren östlich der Main-Weser-Bahn und südlich der Korbacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden von der Korbacher Straße

im Osten von der Straße In der Hofstatt und der Bachparzelle des Grunelbaches, Flurstücke 227/16 und 227/10

im Süden von der Bachparzelle Flurstück 227/17 (Grunelbach) und der Wegeparzelle Nr. 61

im Westen von der Straße Am Kranichholz

2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist der überwiegende Teil des Gebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden sind Teilflächen als Grünfläche ausgewiesen. Die Grünfläche unterliegt der Landschaftsverordnung der Stadt Kassel.

- 2.2 Im Geltungsbereich sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes NZ 21, festgestellt am 07.06.1905, rechtaverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Ein Teil des Planungsgebietes liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BBauG.

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Ausweitung des Baugebietes im Sinne des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Darüber hinaus ist es Ziel des Bebauungsplanes, übergeordnete Planungsabsichten zu ermöglichen und die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung, Ergänzungsgebiete zu erschließen, zu verwirklichen.

Der Fluchtlinienplan Nr. NZ 21 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Wohnen

Die gesamte Wohnbaufläche ist für den Bau von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Es ist geplant, die Bauzeile entlang der Korbacher Straße als Allgemeines Wohngebiet und den übrigen Bereich als Reines Wohngebiet auszuweisen.

In dem neu zu bebauenden Teil können ca. 50 Einfamilienhäuser gebaut werden.

3.2.2 Grünfläche und Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind öffentliche Grünflächen, ebenso wie ein öffentlicher Kinderspielplatz, nicht geplant, da es sich um eine reine Einfamilienhausbebauung handelt.

Im südlichen Planbereich ist eine Fläche als Grünfläche festgesetzt, die bis an das Bachbett des Grunnelbaches grenzt, der hier teilweise in einem tiefen Einschnitt liegt.

Dieser Bereich unterliegt auch dem Landschaftsschutz.

3.3 Erschließung

3.3.1 Fußgänger

Zur Erschließung des Wohngebietes sind außer den Bürgersteigen entlang den Fahrstraßen zwei Wegeverbindungen zum Grunnelbach vorgesehen.

Langfristig ist geplant, entlang des Grunnelbaches einen durchgehenden Fuß- und Wanderweg vom Ortskern Niederzwehren bis nach Oberzwehren zu führen.

Aufgrund der starken Geländeunterschiede und der noch nicht abgeschlossenen Detailplanung für den Hauptsammelkanal Süd wird die Lage dieses Fußweges noch nicht verbindlich festgelegt.

3.3.2 Fahrverkehr

Die Korbacher Straße tangiert als Haupteerschließungsstraße das Plangebiet im Norden.

Bisher bestehen im Plangebiet die Straßen Am Kranichholz und die Straße In der Hofstatt.

Es ist geplant, zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile zwischen Korbacher Straße und In der Hofstatt parallel dazu eine neue Straße zu bauen (Planstraße A).

Ebenso ist für die Erschließung des Bereichs südöstlich der Straße Am Kranichholz eine Verbindung von Am Kranichholz zur Straße In der Hofstatt vorgesehen (Planstraße B).

Im Hinblick auf die geringen Anliegerzahlen wird vorgeschlagen, die Planstraßen A und B als verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit 6,5 m Gesamtbreite auszubauen.

3.3.3 Kanal

Für den Bereich In der Hofstatt und einem Teilbereich der Straße Am Kranichholz ist ein Kanal vorhanden.

Für die übrigen Bereiche sind Neubaumaßnahmen erforderlich.

Der südl. Teil des Plangebietes kann noch über die Hofstatt entwässert werden, langfristig ist hier aber ein Anschluß an den Hauptsammelkanal notwendig.

Das Plangebiet wird aufgrund der noch durchzuführenden Bodenordnung erst langfristig voll bebaubar sein. Bis dahin wird eine Verbesserung der Vorflut durch den im Bau befindlichen Hauptsammelkanal Süd und damit eine Verminderung der Verschmutzung des Grunelbaches erwartet.

3.3.4 Entsorgung

Einige Baugrundstücke werden über private Wohnwege erschlossen. Für diese Grundstücke sind an geeigneten Stellen Müllbehälterstandplätze am gemeinsamen Wohnweg vorgesehen.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Da die Überwiegende Anzahl der Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet sind, ist die Durchführung einer Umlegung nach Bundesbaugesetz unerlässlich.

Die zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Flächen müssen von der Stadt erworben werden.

5.0 Lärmschutz

Wegen der bestehenden Immissionen durch die in geringer Entfernung verlaufende Bundesbahntrasse sind im Plangebiet geeignete Maßnahmen des baulichen Immissionsschutzes; wie z.B. Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes, Einbau von Lärmschutzfenstern und Abschirmung der Sitzterrassen gegen Lärm erforderlich.

~~Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen, die im Falle des Baues einer Straße im Zuge der Westtangente notwendig sind, werden im Zusammenhang mit dem Straßenbau durchgeführt.~~

6.0 Strukturdaten

Gesamtfläche	5,7 ha
davon geplant:	
Wohngebiet	4,0 ha
Verkehrsfläche	0,8 ha
Grünfläche	0,2 ha
WE heute	ca. 30
WE Zuwachs	ca. 50

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten

7.1 Grunderwerb	ca. 16.000,-- DM
7.2 Straßenbau	ca. 425.000,-- DM
7.3 Kanalbau	ca. 220.000,-- DM
Gesamt	ca. <u>661.000,-- DM</u>

gez. Hoffmann
Baudirektor

31.01.1980 / 02.09.1980

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 08/09/1988

