

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/28 für das Gebiet zwischen Leuschnerstraße - Glöcknerpfad - An der Turnhalle - Heinrich-Schütz-Allee

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Vorgeschichte

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/28 für das o. a. Gebiet umfaßt die überarbeiteten Bebauungspläne der Stadt Kassel

- Nr. VIII/3 für das Gebiet zwischen Leuschnerstraße - Heinrich-Schütz-Allee und gepl. Westtangente (rechtsverbindlich ab 20. 12. 1967)
- Nr. VIII/4 für die Westtangente, II. Abschnitt, zwischen Oberzwehrener Straße und Leuschnerstraße (öffentlich ausgelegt vom 1. 8. 1966 bis einschl. 1. 9. 1966) und
- Nr. VIII/5 für das Gebiet zwischen Leuschnerstraße - Glöcknerpfad - Main-Weser-Bahn und gepl. Westtangente (öffentlich ausgelegt vom 5. 6. 1967 bis einschl. 5. 7. 1967).

Während von den Bebauungsplänen Nr. VIII/4 und VIII/5 nur die nördlichen Teile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/28 liegen, fällt der Bebauungsplan Nr. VIII/3 ganz in den Geltungsbereich des überarbeiteten Bebauungsplanes.

Anlaß für die Überarbeitung der früheren Bebauungspläne war die Entwicklung des neuen Straßenverkehrsnetzes auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung Kassel des Ing.-Büros Kocks von 1967. Ausschlaggebend war für die Planungsänderung die Verlegung der gepl. Westtangente auf die östliche Seite der Main-Weser-Bahn. Anstelle der Trasse der Westtangente, die im Bebauungsplan Nr. VIII/4 mit ca. 95,00 m Breite festgesetzt war, tritt nun die Trasse der geplanten Umgehung Kassel-Nordshausen im Zuge der Korbacher Straße (L 3215), deren Breite im Mittel etwa 43,00 m beträgt.

Analog hierzu lag auch die in den früheren Plänen konzipierte Breite der Leuschnerstraße, die mit der kreuzungsfreien Westtangente verknüpft war, mit ca. 40,00 m erheblich über der nach Wegfall der Westtangente im Planbereich notwendig werdenden Breite von ca. 24,0 bis 28,5 m.

Für die neue Planung waren die inzwischen auf Grundlage der alten Pläne angelaufenen Bauvorhaben weitere Zwangspunkte. Darüber hinaus gab die als Fernziel in der Trasse der Umgehungsstraße geplante Straßenbahnlinie Anlaß, das Maß der noch nicht bebauten Flächen entsprechend hoch anzusetzen, um im nahen Einzugsbereich der gepl. Straßenbahnlinie eine hohe Wohndichte und damit ein entspr. Verkehrsaufkommen, auch für den öffentlichen Nahverkehr, zu gewährleisten.

Während zwischen gepl. Umgehungsstraße und Heinrich-Schütz-Allee die ältere Planung nur geringfügig überarbeitet wurde (zu den vier vorgesehenen Hochhäusern kam ein fünftes hinzu), änderte sich

die Planung zwischen Umgehungsstraße und "Am Heckenpfad", wo bislang nur ein- und zweigeschossige Bebauung vorgesehen war. Im vorliegenden Bebauungsplan ist auf dem Gelände des ehem. Sportplatzes eine zweigeschossige Reihenhausbebauung und eine eingeschoss. geschl. Bebauung mit L-Typen, entlang der Umgehungsstraße eine vier- bis achtgeschossige, lage- und höhenmäßig gestaffelte geschlossene Bebauung vorgesehen.

## 2.0 Rechtsgrundlage

- 2.1 Gegenüber dem Bebauungsplan der Stadt Kassel i. M. 1 : 5.000 enthält der vorliegende Bebauungsplan folgende Abweichungen:
- 2.11 Das Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (Tankstelle) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG, ist im Bebauungsplan der Stadt Kassel i. M. 1 : 5.000 als WA-o-II festgesetzt.
- 2.12 Das zwischen "Am Heckenpfad" und Umgehungsstraße liegende Baugebiet, das mit Ausnahme der direkt "Am Heckenpfad" liegenden Grundstücke (Am Heckenpfad Nr. 17 bis 25) sowie an der Turnhalle Nr. 18 im Bebauungsplan der Stadt Kassel i. M. 1 : 5.000 als WR-I-o festgesetzt war, ist im vorliegenden Bebauungsplan als WR-I-g, WR-II-o, WR-II-g, WR-VIII-g sowie als Baugrundstück nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG (Gaststätte) festgesetzt.
- 2.13 Das Baugebiet WR-o-IV zwischen Umgehungsstraße und Heinrich-Schütz-Allee wird im vorliegenden Bebauungsplan als WR- XII -o, WR- XIV -o und WR- XVI -o festgesetzt. Das Grundstück Leuschnerstraße Nr. 93, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, wird als WR-II-o festgesetzt.
- 2.2 Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 ist vom Regierungspräsidenten genehmigt worden, hat öffentlich ausgelegen und ist am 20. 12. 1967 rechtsverbindlich geworden. Gegenüber diesem Bebauungsplan sind im vorliegenden Bebauungsplan nur geringfügige Änderungen aufgetreten. Während sich das Maß der baulichen Nutzung generell erhöht hat, ist ein Grundstück an der Straße E, das vorher als Wohngebiet festgesetzt war, als Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt worden.

2.3 Die entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verlaufende Heinrich-Schütz-Allee ist Landesstraße Nr. 3217. Sie soll im Bereich des Bebauungsplanes nach Herstellung der Umgehungsstraße Kassel-Nordshausen eingezogen werden. Dafür soll der Straßenzug Heinrich-Schütz-Allee/Leuschnerstraße klassifiziert werden.

2.4 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Fluchtlinienpläne

Nr.	Nz	29	vom 27. 2. 1903
	Nz	44	vom 29. 8. 1913
	Nz.	57	vom 30. 6. 1922
	Nz	58	vom 30. 6. 1922

aufgehoben.

### 3.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niedierzwehren, Flur 24. Es hat die Form eines Rechtecks. Es umfaßt eine Fläche von 16,207 ha. Das Gelände fällt ziemlich gleichmäßig von 206,00 m ü. NN (Ecke Heinrich-Schütz-Allee/Leuschnerstraße) auf 178,00 m ü. NN (Ecke Glöcknerpfad/An der Turnhalle) mit einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 4 %. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft wie folgt (im Uhrzeigersinne):

Leuschnerstraße - Glöcknerpfad - An der Turnhalle - Heinrich-Schütz-Allee - Leuschnerstraße.

### 4.0 Planungsziel

#### 4.1 Allgemeines

Veranlassend für die Neugliederung des Planbereiches ist die hier erheblich einschneidende Planung des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die nach Verlegung der Westtangente aus dem Planbereich auf der gleichen Trasse geplante Umgehung Kassel - Nordshausen im Zuge der L 3215 (Korbacher Straße) zerschneidet den Planbereich in zwei Teile.

Durch die vorliegende Planung soll eine möglichst dichte Bebauung beiderseits der Umgehung ermöglicht werden, die einerseits zwischen der schon bestehenden dichteren Bebauung nördlich der Leuschnerstraße (Helleböhn) und der weitläufigen Einzelhausbebauung südlich der Leuschnerstraße vermittelt und andererseits jede Entwicklungsmöglichkeit auf dem noch nicht bebauten Gebiet der Dönche offen läßt.

#### 4.2 Verkehrsflächen

##### 4.2.1 Fließender Verkehr

Die Leuschnerstraße und die Umgehung Kassel-Nordshausen sind als übergeordnete Straßen im Neuklassifizierungsvorschlag als Landesstraßen vorgesehen und anbaufrei zu halten. Das Wohngebiet östlich der Umgehung wird durch den Glöcknerpfad an die Leuschnerstraße und durch die Straße "An der Turnhalle" an die Umgehung Kassel-Nordshausen angebunden.

Das Wohngebiet westlich der Umgehung wird an die Leuschnerstraße angebunden.

Solange die Umgehung Kassel-Nordshausen noch nicht hergestellt ist, sind beide Wohngebiete an die Heinrich-Schütz-Allee angebunden. Von den übergeordneten Straßen und dem als Wohnsammelstraße fungierenden Straßenzug Glöcknerpfad/An der Turnhalle werden die Wohngebiete durch Wohnstraßen, die z. T. als Stichstraßen ausgebildet werden, erschlossen.

#### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Wohnbauflächen sind bei mehrgeschossiger Bebauung Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Darüber hinaus sind ca. 25 öffentliche Parkplätze geplant.

#### 4.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird z. Zt. von der Omnibuslinie 10/21 (Rasentallee - Silberbornstraße) am nördlichen Rand berührt. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Kreuzung Glöcknerpfad/Leuschnerstraße und an der Meißnerstraße.

Bei der Planung der Umgehung wurde die Möglichkeit einer späteren Straßenbahnführung (Oberzwehren - Brückenhof - Helleböhn - Bahnhof Wilhelmshöhe) durch die Anlage eines 9,50 m breiten Grünstreifens als Fahrbahnteiler offengehalten.

#### 4.3 Entwässerung

Das gesamte Wohngebiet wird im Trennsystem über die vorhandenen Kanäle in der Straße "An der Turnhalle" entwässert.

#### 4.4 Bebauung

##### 4.4.1 Baugebiet westlich der Umgehung

An der Einmündung Leuschnerstraße/Heinrich-Schütz-Allee ist eine kath. Kirche bereits im Bau. Im übrigen Plangebiet sind fünf Hochhäuser von zwölf bis sechzehn Geschossen vorgesehen, von denen sich die ersten bereits im Bau befinden. An der Einmündung der Straße D in die Leuschnerstraße ist eine Tankstelle vorgesehen.

##### 4.4.2 Baugebiet zwischen Umgehung/Heckenpfad/An der Turnhalle

Zwischen Umgehung und Straße B ist eine höhenmäßig gestaffelte und lagemäßig versetzte geschlossene Baugruppe vorgesehen, die sich von vier Geschossen im Süden auf acht Geschosse entwickelt. Sie soll gegenüber der westlich davon liegenden Hochhausgruppe einen ruhigen städtebaulichen Abschluß bilden und zu der niedrigeren Bebauung östlich der Straße B überleiten.

Entlang des Heckenpfades stehen bereits gestaffelte ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser. Nördlich der Straße "An der Turnhalle" ist eine Gruppe von Winkelhäusern geplant und bereits im Bau. Hier entstehen sechs Reihenhäuser, deren Hauptbaukörper zweigeschossig ist, während der eingeschossig vorgezogene Wohnraum den Winkel zum jeweils östlichen Nachbarn bildet.

Auf dem Restgrundstück des ehem. Sportplatzes ist ebenfalls eine zweigeschossige Reihenhausbauung geplant. Nördlich der zweiten Reihenhaushgruppe sind L-förmige eingeschossige Häuser geplant.

Durch die geschlossene Gruppe westlich der Straße B, die zweigeschossigen Reihenhäuser und die eingeschossigen Winkelhäuser wird ein städtebaulich interessanter und spannungsreicher Raum gebildet, der hinüberleitet zur weiträumigen Einzelhausbauung zwischen Heckenpfad und Glöcknerpfad.

Im Winkel zwischen Straße B und Heckenpfad ist eine hier gewünschte Gaststätte mit Kegelbahn vorgesehen, die einen gewissen Kommunikationswert für die Bewohner dieses Gebietes haben wird.

#### 4.5 Grünflächen

Außer einem Kinderspielplatz innerhalb der Hochhausgruppe westlich der Umgehung sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Die zwischen Heinrich-Schütz-Allee und Straße E festgesetzte Grünfläche fällt bei Erweiterung des Baugebietes nach Einziehung der Heinrich-Schütz-Allee z. T. ins Baugebiet und z. T. in die öffentliche Verkehrsfläche (Verlängerung der Straße D nach Süden).

#### 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein großer Teil der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen im Besitz der Stadt Kassel. Die noch fehlenden Flächen müssen erworben werden. Da für die ehem. Westtangente bereits erhebliche Flächen erworben wurden, stehen für die noch zu erwerbenden weitaus geringeren Flächen für die Umgehungsstraße Tauschflächen zur Verfügung.

Weitere große Grundstücksflächen sind im Besitz von Baugesellschaft, der kath. Kirche, der Esso-AG sowie einzelner privater Eigentümer.

#### 6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	16,207 ha
Wohngebiete	8,374 ha
Mischgebiet	2,957 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	0,839 ha
Verkehrsflächen	
übergeordnete Straßen (Leuschnerstr., Umgehung Kassel-Nordshausen)	2,045 ha
Erschließungsstraßen	1,284 ha
	<hr/>
	3,329 ha

Grünflächen		0,235 ha
Baugrundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 h BBauG		0,473 ha
Anzahl der WE	ca.	608 WE
Anzahl der E	ca.	1.824 E
Wohndichte (bezogen auf das Bruttobaugebiet, außer den übergeordneten Verkehrsflächen)		129 E/ha

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten:

7.1 Straßenbau

7.1.1 Wohnstraßen 1.500.000,-- DM

7.1.2 Übergeordnete Straßen

(Umgehung Kassel-Nordshausen, Verbreiterung der Leuschnerstraße innerhalb des Geltungsbereiches) 1.250.000,-- DM

7.2 Kanalbau 250.000,-- DM

7.3 Grunderwerb

7.3.1 Verkehrsflächen für die übergeordneten Verkehr  
(Umgehung Kassel-Nordshausen, Verbreiterung der Leuschnerstraße innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) 343.800,-- DM

7.3.2 Sonstige Flächen 312.750,-- DM

7.4 Gesamtkosten 2.032.750,-- DM  
(außer Leuschnerstraße und Umgehung) =====

7.5 Gesamtkosten einschl. Umgehungsstraße 3.626.550,-- DM  
=====

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 30.12.1975



*Stimmberg*  
Techn. Angestellter

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/28 für das Gebiet zwischen Leuschnerstr. - Glöcknerpfad - An der Turnhalle - Heinrich-Schütz-Allee

Ergänzende Angaben zur Begründung

Den o.a. Bebauungsplan betreffend, sind vom Zeitpunkt seiner Aufstellung an Änderungen in der Verkehrskonzeption für den Raum Helleböhn - Oberzwehren - Nordshausen erfolgt, die ergänzender Angaben bedürfen:

Nach neueren Vorstellungen des Hess. Landesamtes für Straßenbau in Wiesbaden sollen die ursprünglich geplanten zwei Anschlüsse an die Westtangente

- a) der Umgehung Nordshausen im Zuge der B 52o (früher L 3215), Korbacher Straße
- b) der Umgehung Oberzwehren im Zuge der L 3219, Altenbaunaer Str.

zu einem einzigen Anschluß zusammengefaßt werden.

In der Zwischenzeit sind von Seiten der Bauverwaltung entsprechende Untersuchungen eingeleitet worden.

Für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes ergeben sich folgende formale Änderungen:

Nach den Vorstellungen der städt. Gremien soll die Eugen-Richter-Straße als wichtige Wohnsammelstraße über die Leuschnerstraße hinweg nach Süden bis zur Verknüpfung mit der Korbacher Str. und unter Umgehung des z. Zt. noch bestehenden schienengleichen Überganges der Heinrich-Schütz-Allee Naumburger Kleinbahn als zweispurige, aber anbaufreie Straße weitergeführt werden.

Daneben soll nach Zukunftsplanungen der KVG eine neue Straßenbahnlinie Bhf. Wilhelmshöhe - Hasselweg - Eugen-Richter-Straße - Verlängerung Eugen-Richter-Straße bis Brückenhofsiedlung eingerichtet werden.

Diese neue Linie würde im wesentlichen auf der Westseite der oben beschriebenen Straßenzüge auf eigenem Gleiskörper geführt werden.

Für diese beiden Maßnahmen steht der im Bebauungsplan VIII/28 als Verkehrsfläche (Umgehung Nordshausen im Zuge der (ehem.) L 3215) festgesetzte, ca. 40 m breite Streifen zur Verfügung.

Ursprünglich war an dieser Stelle die Westtangente geplant. Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/28 wurde Grunderwerb für die Westtangente durchgeführt.

Zum augenblicklichen Zeitpunkt befindet sich diese Fläche vollständig im Besitz der Stadt Kassel.

Da die derzeitige Planung nicht die gesamte Breite der Trasse in Anspruch nehmen wird, wird voraussichtlich ein ca. 10 m breiter Streifen auf beiden Seiten der Verkehrsfläche verbleiben, der als Grün- und Schutzstreifen hergerichtet werden soll.

Da diese Anlage unter der Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" verbleiben kann, besteht kein Anlaß, diese Festsetzungen zu ändern.

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Kassel, den 30. 1. 1975

