

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/30 "Langenhofsweg/Quellenstraße",
1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1979 aufgestellt und ist seit dem 13.06.1980 rechtsverbindlich.

Im rechtsverbindlichen Plan ist die Quellenstraße mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt.

Das Straßenverkehrsamt hat eine Ausbauplanung für die Quellenstraße erstellt, die von den im Plan festgesetzten Breiten abweicht und jetzt 4,75 m vorsieht.

Mit diesem Maß wurde die Straße 1996 ausgebaut. Nach § 125 Abs. 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) kann die Herstellung der Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben.

Das Änderungsverfahren wird aus Gründen der Rechtssicherheit durchgeführt.

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

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 öffentlich ausgelegen.

Es sind nur Anregungen vorgebracht worden, die sich auf zwei kleine Teilflächen beziehen, die abweichend von der Entwurfsplanung anders ausgebaut worden sind.

gez.
Spangenberg

Kassel, 24.01.2005/18.03.2005

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/30, Langenhofsweg, für das Gebiet zwischen der Brüder-Grimm-Straße und der Main-Weser-Bahn

B e g r ü n d u n g

0. Vorgeschichte

Das Gebiet beiderseits des Langenhofsweges gehört zu den Ergänzungsgebieten der Stadt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 6. Juni 1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz.

Am 01.12.1977 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Bundesbaugesetz statt.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederrzwehren östlich der Main-Weser-Bahn zwischen der Leimbornstraße und der Korbacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 8/11 und 172/14, Gemarkung Niederrzwehren,
im Osten von der Brüder-Grimm-Straße, einem Teil der Quellenstraße und dem südlichen Teil des Langenhofsweges, im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 73, der Wegeparzelle 177 und der Korbacher Straße
und im Westen von dem Bahnkörper der Main-Weser-Bahn.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist der überwiegende Teil des Gebietes als Wohnbaufläche dargestellt und ein ca. 80 m breiter Streifen östlich der Main-Weser-Bahn als Grünfläche für Erwerbsgärtnerei ausgewiesen.

2.2 Im Geltungsbereich sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes

NZ 5, festgestellt am 28.10.1901,
rechtsverbindlich.

In dem NZ 5 ist die Trasse für die heutige Brüder-Grimm-Straße im Bereich der Leimbornstraße vorgesehen.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteiles Niederrzwehren und ist bisher nur an der Leimbornstraße, der Brüder-Grimm-Straße, der Korbacher Straße und im südlichen Teil des Langenhofsweges bebaut.

Vermehrte Bauanfragen sind der Anlaß, die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung des Plangebietes zu schaffen, um auf den bisher als Gärten oder Ackerland genutzten Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen.

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

Der Fluchtlinienplan Nr. NZ 5 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.2.1 Wohnen

Das Gebiet ist für den Bau von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Bereich zwischen Quellenstraße und Langenhofsweg ist in privater Hand und kann wegen der Grundstücksgrößen nur mit Doppel- oder Kettenhäusern bebaut werden. Der Teil westlich des Langenhofsweges gehört zwei größeren Baugesellschaften. Hier sind überwiegend Reihenhäuser vorgesehen.

3.3 Grünflächen und Kinderspielplätze

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

Die nächste Kindertagesstätte liegt an der Straße "Am Seilenborn" und grenzt direkt an das Plangebiet.

Östlich der Main-Weser-Bahn ist ein Freistreifen von ca. 80 m Breite für die gemäß Flächennutzungsplan dort geplante anbaufreie Westtangente vorzuhalten; über deren Feintrassierung und eine mögliche Mitnutzung der Fläche für Zwecke der Bundesbahn sind in den für den jeweiligen Zweck erforderlichen Planfeststellungsverfahren weitere Aussagen zu machen. Zwischenzeitlich kann hier weiterhin eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung erfolgen.

3.4 Erschließung

3.4.1 Fußgänger

Außer den Fußwegen entlang den umgebenden Randstraßen sind keine weiteren Fußwege vorgesehen.

3.4.2 Fahrverkehr

Die Korbacher Straße tangiert als Haupterschließungsstraße das Plangebiet im Süden. Der Langenhofsweg führt als Wohnsammelstraße von der Korbacher Straße über die Leimbornstraße zur Brüder-Grimm-Straße. Der Randbereich im Westen wird über private und öffentliche Stichstraßen erschlossen. Die weiterführenden Feldwege bis zum Bahndamm hin bleiben zunächst unverändert. Die Quellenstraße und der Verbindungsweg zwischen der Quellenstraße und dem Langenhofsweg werden auf 7,5 m verbreitert und in der vorhandenen Trasse ausgebaut.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Die für die WE erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Für das Gebiet nordwestlich des Langenhofsweges sind die Stellplätze zusammenhängend in dem Schutzstreifen zur Bahnlinie hin in einer Garagengruppe vorgesehen.

3.4.4 Kanal

In der Quellenstraße und dem Langenhofsweg sind die Kanäle bereits vorhanden. Deshalb sind weitere Kanalerschließungen nur im Bereich westlich des Langenhofsweges und in dem Verbindungsweg zwischen Langenhofsweg und Quellenstraße erforderlich.

4.0 Bodenordnung

Die Grundstücke östlich der Quellenstraße und zwischen dem Langenhofsweg und der Quellenstraße sind für eine eigenständige Bebauung zu klein. Hier müssen im Rahmen privater Zusammenlegung, die teilweise schon erfolgt, größere Grundstücke gebildet werden. Eine gesetzliche Bodenordnung nach Bundesbaugesetz ist nicht geplant.

5.0 Lärmschutz

Der für überörtliche Verkehrsanlagen vorgesehene Freistreifen ist so breit bemessen, daß erforderliche Anlagen für den Lärmschutz an der Westseite des Baugebietes möglich sind, über die im einzelnen durch Planfeststellungsverfahren zu entscheiden ist.

Zum Schutz gegen Immissionen von den bereits vorhandenen Bahnanlagen werden nach § 9 Abs. 1 Satz 24 Bundesbaugesetz Lärmschutzeinrichtungen in Form von Erdwällen und Garagengruppen entlang der gesamten Westgrenze des Baugebietes festgesetzt. Die Erdwälle sollen unter Verwendung des Aushubs aus den Baugruben des Gebietes aufgeschüttet und intensiv bepflanzt werden.

6.0 Strukturdaten (Auszug)

Gesamtfläche	ca. 10,93 ha
Wohngebiet	ca. 6,08 ha
Grünfläche	ca. 3,79 ha
Einwohner heute	ca. 180
Zuwachs an Einfamilienhäusern geplant	ca. 75

7.0 Kosten

Grunderwerb	ca. 245.000,-- DM
Straßenbau	" 430.000,-- DM
Baumpflanzung	" 10.000,-- DM
Kanalneubau	" 90.000,-- DM
Kanalsanierung	" 80.000,-- DM
	<hr/>
	855.000,-- DM

gez. Hoffmann

Baudirektor

01.08.1978 / 22.01.79