

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/62, Weidenbuschweg Süd

### B e g r ü n d u n g

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Nordshausen zwischen Erasselsberg und der Kleingartenanlage Brasselsberg.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden vom Weidenbuschweg

im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 123, Flur 2, Gemarkung Nordshausen (Weg an der Kleingartenanlage)

im Süden von der Gänseweide

im Westen vom Sandbuschweg.

#### 2. Rechtsverhältnisse

##### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen

Im 'Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen - sachlicher Teilplan' gemäß § 7 Abs. 3 des Hessischen Landesplanungsgesetzes ist der Geltungsbereich als 'Siedlungsfläche' ausgewiesen.

##### 2.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel

In der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 21 des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel vom 22.11.1980 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

##### 2.3 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel vom 08.11.1976

Teile des Plangebietes liegen im 'Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 Dönche' (östl. der bereits bebauten Grundstücke).

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes ist die im Geltungsbereich liegende Fläche nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (s. § 1 Abs. 2 Landschaftsschutzverordnung 1. Änderung vom 07.05.1979). Die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Kassel hat auf die Aufstellung eines gesonderten Landschaftsplanes verzichtet. Durch den Bebauungsplan werden die Belange des Landschaftsschutzes qualifiziert gesichert.

#### 3. Lage des Plangebietes in seiner räumlichen Umgebung

Das Plangebiet, am Rande von Brasselsberg in Nachbarschaft zur Dönchelandschaft, ist zu den bevorzugten Wohnlagen in Kassel zu zählen. Die vorhandene Bebauung im Bereich des Plangebietes und daran angrenzend besteht aus 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden.

In Brasselsberg ist eine Grundversorgung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen mit Ausnahme einer Grundschule vorhanden. Bushaltestellen sind am Sandbuschweg und an der Emmaus-Kirche.

Das Plangebiet ist in Privateigentum mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen und wird derzeit als Ackerland bzw. Wiese genutzt.

#### 4. Planungsziele

##### 4.1 Bedarf

Die vorgesehene Bebauung soll der Nachfrage nach Wohnungen in attraktiver Lage in aufgelockerter Einfamilienhausbauweise entsprechen und soll das differenzierte Angebot in den anderen geplanten Siedlungsbereichen der Dönche ergänzen.

##### 4.2 Landschaft/Klima

Die Hess. Landesanstalt für Umwelt hat der Bauflächenausweisung in der Flächennutzungsplanänderung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit umfaßt, nur auf der Grundlage durchzuführender landschaftsökologischer Untersuchungen zugestimmt.

Aus landschaftsökologischen Vorplanungsgrundlagen, die von der EGL-Planung Kassel für die ganze Dönche erarbeitet wurden, lassen sich keine Gründe ableiten gegen eine Besiedlung des Plangebietes aus landschaftlichen oder klimatischen Gründen.

##### 4.3 Stadtentwicklungsplan/Stadtteilprogramme

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen vom Mai 1976 ist das Plangebiet noch nicht als potentielle Siedlungsfläche dargestellt. Das Stadtteilprogramm vom Februar 1981 sieht die Aufstellung des Bebauungsplanes als eine der Planungsmaßnahmen in Brasselsberg unter 1. Priorität vor (Mag.-Beschl. vom 09.03.1981).

##### 4.4 Grundsatzbeschuß und Beschluß über den 1. Teilabschnitt Landschaftsplanung

Nach dem Grundsatzbeschuß und Beschluß über den 1. Teilabschnitt Landschaftsplanung 'Dönchelandchaft' des Magistrats vom 16.06.1980 ist zur Erhaltung des Zusammenhangs der Landschaftsteile Dönche sowie der Grünzüge Nordshausen Nord bis Grünzug Fargesbach am Ostrand von Brasselsberg zwischen Wiederholdstraße und Gänseweide eine Grünverbindung in ausreichender Breite vorzusehen.

##### 4.5 Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse fand am 4. März in Brasselsberg eine öffentliche Veranstaltung statt, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt wurden und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben war, ebenso wie in der Zeit vom 5. - 19. März im Planungsamt der Stadt Kassel.

Es wurde folgendes angeregt:

- 1- bis 2-geschossige Bauweise auf großen Grundstücken für Einfamilienhäuser (ca. 800 qm), wobei auch einige Hausgruppen entstehen können. Die Sicht von den bestehenden Häusern in die Landschaft soll möglichst nicht behindert werden.
- GRZ von 0,2, um Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken zu gewährleisten.
- die individuelle Gestaltungsfreiheit soll möglichst groß sein und Bauweisen, die der vorhandenen Baustruktur entsprechen, ermöglichen.
- die Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksteile der Häuser am Sandbuschweg wird teilweise angestrebt.
- die Erschließung soll möglichst keinen Durchgangsverkehr anziehen und langsames Fahren erzwingen, so daß auf den Straßen auch Kinder spielen können.

Diesen Anregungen ist im Planentwurf grundsätzlich entsprochen worden.

## 5. Durchführung

### 5.1 Bebauungsplan Inhalt Bebauung

Es ist eine reine Wohnbebauung mit bis zu 2 Geschossen festgesetzt. Auf der den bebauten Grundstücken am Sandbuschweg benachbarten Teilfläche sind Einzelhäuser, auf der entfernteren Teilfläche, also östlich des neuen Erschließungswegs auch Hausgruppen zulässig. So entsteht zum einen eine Mischung aus unterschiedlichen Bauformen, zum anderen ein Übergang zur kompakten Kleingartenanlage unter besonderer Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäude. Rückwärtige Grundstücksteile von 2 Grundstücken am Sandbuschweg können auch mit einem Doppelhaus entsprechend den Wünschen der betreffenden Grundstückseigentümer bebaut werden.

Das Angebot unterschiedlicher Bauformen folgt dem Ziel, unterschiedlichen Einkommensgruppen das Wohnen in dieser bevorzugten Lage Kassels möglich zu machen.

Eine der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000, der bis März 1978 für ganz Brasselsberg gegolten hat, wird durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für freistehende Einfamilienhäuser auf das Plangebiet übertragen. Um zu verhindern, daß durch die vorgesehenen Hausgruppen störende Verdichtung entsteht, ist für diese eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> und eine höchstzulässige Gebäudelänge von 30 m festgesetzt.

Damit fügt sich die Neubebauung in den Charakter Brasselsberg, den man mit "Gartenstadt" zutreffend umschreiben kann, ein. Diese Festsetzungen weichen von den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung zwar ab, lassen aber eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser nicht mehr zu. Damit wird das Ziel einer aufgelockerten Bebauung, wie es der Anregung nach Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße zugrunde lag, übernommen. Eine Berücksichtigung der Forderung nach einer GRZ von 0,2 könnte die Bebauung eines 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücks zu sehr einschränken. Deshalb wurde ein GRZ von 0,3 festgesetzt.

Der Wunsch nach Hausgruppen aus der Bürgerbeteiligung kann durch die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße mit dem Ziel einer aufgelockerten Bauweise vereinbart werden.

### Öffentlicher Nahverkehr

Von Brasselsberg aus bestehen Busverbindungen zur westlichen Innenstadt (reine Fahrzeit etwa 15 Minuten).

### Technische Versorgung

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Die künftigen Kanäle liegen im öffentlichen Straßenraum oder sind durch Leitungsrechte gesichert und sollen an Kanäle in der Gänseweide angeschlossen werden. Der Anschlußpunkt für Schmutzwasser liegt etwa 300 m südöstlich des Plangebietes.

Den Regenwasserkanal muß man bis in die Ortslage Nordshausen führen. Durch die Umlegung soll der Bau dieser Erschließungsanlagen gesichert werden. Das Pumpwerk im Weidenbuschweg soll aufgehoben werden und die daran angeschlossenen Gebäude über die neuen Kanäle entsorgt werden. Der Graben am östlichen Siedlungsrand fällt dadurch trocken. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, den Graben mit Ufergehölzen zu bepflanzen, kann dadurch nicht gefolgt werden.

### Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen

An öffentlichen Einrichtungen steht in Brasselsberg eine Kindertagesstätte zur Verfügung. Die Fahrbücherei der Stadt hat 2 Haltestellen.

In der Wiederholdstraße, etwa 150 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz. Weitere Spielmöglichkeiten bieten die Dönche und der Habichtswald. Die Grundschüler werden nach Wilhelmshöhe (Heidwegschule) transportiert.

Das Einzelhandelsangebot in Brasselsberg sichert die Grundversorgung.

### 6. Bodenordnung

Aufgrund der Planung können die bisherigen Grenzen der Grundstücke nicht beibehalten werden. Deshalb ist eine Baulandumlegung nach Bundesbaugesetz notwendig. Die öffentlichen Erschließungsflächen müssen freigelegt und Leitungstrassen durch Leitungsrechte gesichert werden.

### 7. Strukturdaten

Fläche:	3,20 ha		
davon: Wohnbaufläche	alt 1,26 ha	neu 2,79 ha	
Straßen und Wege	alt 0,26 ha	neu 0,42 ha	
landwirtschaftlich genutzte Fläche	alt 1,68 ha	neu ---	
Wohneinheiten	alt ca. 15	neu ca. 45	

### 8. Kosten

Straßenbau:	ca. 150.000,-- DM
Entwässerung:	ca. 460.000,-- DM

gez. Passolt  
Baudirektor

17.02.1982 /geändert 17.05.82 (nach StV)  
" " 03.02.83 (nach StV)

Die Übermittlung der Fotokopie  
mit dem Urtext wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 04/03.1983

Koell

Techn. Oberinspektor

