

Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Kassel für das Gebiet zwischen Welleroder Straße / Helsaer Straße / Autobahn und Fasanenweg

B e g r ü n d u n g :

1.) Rechtsgrundlage:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14.6.1957 ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet -Kl II o- ausgewiesen. Der ostwärtige Teil liegt in dem 100 m breiten Schutzstreifen entlang der Bundesautobahn Kassel-Göttingen. Um in dem Plangebiet ein größeres Wohnungsbauprogramm zur Unterbringung von Sowjetzonenflüchtlingen, Evakuierten und Wohnungsnotstandsfällen in günstiger Entfernung zu dem Industriegebiet in Bettenhausen durchführen zu können, ist beabsichtigt, das Kleinsiedlungsgebiet in ein Reines Wohngebiet -RW III o- umzuwidmen und das Baugebiet - nach Absprache mit dem Autobahnamt Frankfurt/M. - bis zu einem Abstand von 55,00 m zur Bundesautobahn zu erweitern. Der Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und nach Bekanntgabe im amtlichen Organ der Stadt Kassel (Kasseler Wochenblatt) offengelegt. Die Genehmigung des HMDI wird gesondert beantragt.

2.) Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt nördlich des Eichwaldes im ostwärtigen Teil der Gartenstadt Eichwald und wird im Westen durch die Welleroder Straße, im Norden durch die Helsaer Straße, im Osten durch den Schutzstreifen zur Autobahn und im Süden durch den Fasanenweg begrenzt.

3.) Städtebauliche Maßnahmen:

a) Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes z.T. gärtnerisch, z.T. als Wiese und Hutung zur Schafweide genutzt.

b) Geplante Nutzung

Es ist beabsichtigt, ein fest umrissenes Wohnungsbauprogramm zur Errichtung von 168 Wohneinheiten durchzuführen. Zu diesem Zweck sollen entlang des Eichwaldes auf der Höhe fünf viereinhalbgeschossige Punkthäuser und am Hang neun dreigeschossige Zeilen errichtet werden. Die mehrgeschossige Bebauung wird durch ausreichende Grünflächen aufgelockert, so daß eine Beeinträchtigung des Eichwaldes als Erholungsstätte nicht eintritt. Außerdem sind 28 Garagen, ein Laden und eine Transformatorstation vorgesehen.

Darüber hinaus sollen keine Nebenanlagen zugelassen werden. Die Erschließung erfolgt durch eine 8,0 m breite Stichstraße, parallel zum Fasanenweg, die in einem Wendeplatz endet. Die Straßenführung paßt sich den gegebenen Geländeformationen an und gewährleistet eine zweckmäßige und sinnvolle Aufteilung und Bebauung des Geländes. Entlang der Stichstraße sind zu beiden Seiten Abstellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausgewiesen. Die Welleroder Straße steigt nach Süden stark an. Im Hinblick darauf, daß es sich um eine reine Wohnstraße handelt, ist diese Steigung und der Anschluß der Stichstraße in der Welleroder Straße vertretbar. Straßentechnisch entstehen an der Einmündung keine Schwierigkeiten.

Der Grün- und Freiraum zwischen den Zeilen wird durch Verbindungswege in der Weise erschlossen, daß eine Kreuzung von Verkehrsstraßen innerhalb der Siedlung nicht erforderlich wird.

Die Schule Eichwald kann den zu erwartenden Zuwachs aufnehmen.

4.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Da sich das gesamte Gelände des Plangebietes im Eigentum der Gewobag-Kassel befindet bzw. von der Stadt Kassel erworben werden soll, sind zur Ordnung des Grund und Bodens besondere Maßnahmen nicht erforderlich.

5.) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

- a) Die Bebauung soll nach feststehenden Typenentwürfen der Gewobag - Kassel erfolgen. Mit der Eintragung der Baukörper und der Zahl der Vollgeschosse ist daher sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung als auch die überbaubare Grundstücksfläche erschöpfend dargestellt. Die zulässige Ausnutzung des Geländes im Baugebiet -RW III o- wird nicht überschritten. Die örtlichen Verkehrsflächen sind eingetragen.
- b) Die Gestaltung richtet sich nach den der Planung zugrunde liegenden Typenentwürfen. Danach sollen alle Gebäude Flachdächer erhalten.
- c) Einstellplätze und Garagen sind entsprechend den Vorschriften der Bausatzung der Stadt Kassel ausgewiesen.
- d) Kinderspielplätze sind entsprechend den Vorschriften der Bausatzung der Stadt Kassel ausgewiesen. Die Erschließungsstraße wird nach deren Ausbau als öffentliche Straße von der Stadt übernommen. Alte Zuwegungen von dieser öffentlichen Straße und die Fußwege innerhalb des Plangebietes werden von der Gewobag übernommen und ausgebaut.
- e) Die Vorgartengestaltung und Gestaltung der übrigen Freiflächen erfolgt durch die Gewobag unter Mitwirkung eines Gartenarchitekten.

6.) Überschläglich ermittelte Kosten:

a) Grunderwerb

Es entstehen keine Kosten.

b) Straßenbau

Die Stichstraße soll als Unternehmerstraße ausgebaut werden. Die Kosten betragen ca. 70 000,- DM. Für die Randstraßen entstehen ca. 56 000,- DM anteilige Kosten.

c) Entwässerung

Zum Bau des Kanals in der Stichstraße werden ca. 40 000,- DM erforderlich.

Kassel, den 14. 8. 1961

Hirsch

~~geb.~~ Hirsch
(Städt. Baurat)

Gesehen

Kassel, den 11. Januar 1963

Der Regierungspräsident
im Auftrage:



Paulus