

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/28 für das Gebiet zwischen Waldkappeler Bahn, Forstbachweg, Söhre-Bahn und Windhukstraße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII/28 wird begrenzt im Norden von dem Bahngelände der Waldkappeler Bahn, im Süd-Osten von dem Forstbachweg, im Südwesten von der nördlichen Grenze der Flurstücke 28 u. 30, Gemarkung Kassel, Flur Q 3 und im Westen von der Windhukstraße.

2.0 Rechtsgrundlage.

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14.6.1957 ist das gesamte Plangebiet als Industriegebiet dargestellt, mit Ausnahme einer ca. 6500 qm großen Dreiecksfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, die als Wohngebiet dargestellt ist.

2.2 In dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan 1973 ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Der südliche Bereich ist je zur Hälfte als Wohnbaufläche und als Grundstück für den Gemeinbedarf (Schule - Jugendheim) dargestellt.

Eine ca. 6500 qm große Dreiecksfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist als gemischte Baufläche dargestellt.

- 2.3 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 31.7.1970 ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Industriegebiet festgesetzt.

Der gesamte südliche Bereich ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf Nr. 209 (Schule) festgesetzt, bis auf eine ca. 6500 qm große Dreiecksfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, die als Mischgebiet festgesetzt ist.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen.

3.1 Planziel

Nach Abriß der Obdachlosensiedlung "Forstbachweg" soll das Gelände neu gestaltet werden.

3.2 Geplante Nutzung

Nach Ergänzung und Abrundung des Heinrich-Steub-Schulgrundstückes soll auf der verbleibenden 4,6 ha großen städtischen Fläche eine großzügige mehrgeschossige Wohnzeilenbebauung mit 414 Wohneinheiten durchgeführt werden.

Der städtebaulichen Idee lag ein von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG) 1972 durchgeführter Wettbewerb zugrunde.

Unter geschickter Ausnutzung der vorhandenen Dreiecksform des Grundstücks sieht der Bebauungsplan eine Massierung der Baukörper vor, die jedoch durch eine gute architektonische Gestaltung und einer spannungsreichen Bewegung der Baumassen von 3 bis zu 8 Geschossen eine reizvolle städtebauliche Lösung darstellt.

Die Umstufung des unmittelbar nördlich der geplanten Wohnbebauung liegenden Industriegebietes in Gewerbegebiet und die Ausweisung des ehemaligen Bahngeländes in ein Grundstück, das von jeder Bebauung freizuhalten ist, einschließ

lich eines dichten Pflanzzwanges, trägt beträchtlich zur Minderung eventuell auftretender Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet bei.

Ferner ist festgesetzt, daß für die Nordseite der geplanten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet gegen Lärm u. Schallbelastung geeignete bauliche Maßnahmen durch den Bauträger zu treffen sind. Auf den nicht bebauten Flächen sind an günstigen Stellen für Kleinstkinder, Kinder und Jugendliche die erforderlichen Spiel- und Ballspielplätze ausgewiesen. Die notwendigen Stellplätze für Pkw's befinden sich in der Hauptsache an der Nordseite der Wohngebäude.

Soweit nicht schon zeichnerisch Festsetzungen hinsichtlich der Grünplanung getroffen wurden, sind alle Freiflächen nach Abstimmung mit dem Gartenamt nach einem Grünflächengestaltungsplan auszubauen.

Die zukünftige Versorgung des Gebietes mit seinen ca. 1200 neuen Bewohnern wird durch ein noch zu bauendes Forstbachcenter auf der anderen Seite des Forstbachweges Ecke Eibenweg sichergestellt. Es wird ergänzt durch die schon vorhandenen Läden am Forstbachweg und an der Ochshäuser Straße.

Eine Fußgängerverbindung zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Forstbachcenter unter dem Forstbachweg hindurch ist vorgesehen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist außer der Ergänzung des vorhandenen Schulgebäudebestandes und der Errichtung einer Turnhalle der Bau eines Kindergartens und eines Sozialcentrums vorgesehen.

Bewegungsflächen, wie größere Sportflächen und Spielflächen rund um den Kindergarten sind mit ausgewiesen.

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

- 4.1 Das im Plangebiet zur Bebauung anstehende Gelände ist zu ca. 80 % in städtischem Besitz, lediglich zur Durchführung des III. Bauabschnittes, der unmittelbar am Forstbachweg liegt, muß ein Grundstück mit Lagerhalle von der Bundesvermögensstelle und ein Privatgrundstück erworben werden. Für die baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück für den Gemeinbedarf sind keine Flächen zu erwerben. Die Grenze zwischen der GWG und der Gemeinbedarfsfläche wurde anhand von vorliegenden Detailplänen festgelegt.

5.0 Verkehr

5.1 Der verkehrliche Anschluß der zu bebauenden Flächen erfolgt über den Forstbachweg, Kreuzung Eisenhammerstraße und über die Windhukstraße.

Von der neuen Erschließungsstraße aus wird nicht nur die Versorgung sichergestellt, sondern es werden auch die PKW-Stellplätze angefahren.

Ein Flächenerwerb für Straßenzwecke ist z. Zt. nicht erforderlich.

Für den Fußgängerverkehr stehen die Straßenbahnlinien 2 und 8 mit ca. 10 Gehwegminuten bis zu den Haltestellen "Drahtmühlenweg" und der Endhaltestelle Leipziger Straße und die Buslinie 25 (Lindenberg) mit der Haltestelle Forstbachweg - Post zur Verfügung.

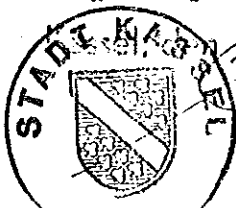
Eine direkte Fußgänger Verbindung von der neuen Wohnbebauung Forstbachweg zur Straßenbahndaltestelle hin ist grundsätzlich möglich, läßt sich aber nur mit erheblichen Mitteln verwirklichen.

Außerdem wäre ein neues Planverfahren für das nördlich des Geltungsbereiches liegende Gebiet erforderlich.

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten:

Grunderwerb	:	Straßenflächen werden nach Ausbau unentgeltlich der Stadt übereignet.
Straßenbau		
nur für die Erschließungsstr.:	650.000,-- DM)
) Straßenaus-
Entwässerung) bau-Vertrag
nur für die Erschließungsstr.:	280.000,-- DM)

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:



13. 4. 1975
Heinrich Hoffmann
Techn. Angestellter

(gez. Hoffmann)
Baudirektor