

Bebauungsplan VII/35 Wohnpark " Am Stege " Kassel - Waldau

B e g r ü n d u n g

1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden

von der Südgrenze der Parzellen 420/1, 423, 364, der Westgrenze der Wegeparzelle 431, der Nordgrenze der Wegeparzelle 426, 425 und 439 bis zur Ostgrenze der Bachparzelle Wälzebach,

im Osten

von der Ostgrenze der Bachparzelle Wälzebach bis zur Kasseler Straße,

im Süden

von der Kasseler Straße bis zur Waldemar-Petersen-Straße,

im Westen

von der Waldemar-Petersen-Straße bis zum Anschluß Glogauerstraße (Süd).

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 weist nach der Änderung vom 01.06.1979 das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche mit Spielplatz aus.

## 2.2 Bebauungsplan VII/18 vom 18.05.1967

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII/18 vom 18.05.1967.

Hier wird festgesetzt:

- WR Gebiet mit GRZ 0,30 und GFZ 1,00
- III, IV und VIII-geschossige Zeilenbauweise
- Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf (Jugendheim)
- Fläche für Kinderspielplatz westlich des Wälzebaches.

Die von den Wohnungsbaugesellschaften nicht bebauten Flächen sind damals von der Bebauung ausgespart worden, da sich die Flächen noch in Privatbesitz befanden.

## 2.3 Aufhebung der Festsetzung des Bebauungsplanes VII/18

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes VII/35 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII/18 vom 18.05.1967 in diesem Bereich aufgehoben.

## 3.0 Lage des Siedlungsgebietes in seiner räumlichen Umgebung

### 3.1 Der Bereich umfaßt die südöstlich von der Wohnstadt Waldau gelegenen unbebauten Flächen.

Als Ergänzungsgebiet ist das Plangebiet der 1. Rangstufe der zu mobilisierenden Baulandreserven der Stadt Kassel zugeordnet, da es für eine Bebauung kurzfristig verfügbar ist. (Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich inzwischen in der Hand der Stadt Kassel und einer Baugesellschaft).

Die Erschließungsmaßnahmen sind zum größten Teil gesichert und ergeben in stadtwirtschaftlicher Hinsicht keine Probleme.

Infrastrukturmaßnahmen sind, außer der Anlage eines Kommunikationsbereiches im Schwerpunkt der Siedlung für den Eigenbedarf, nicht erforderlich, da eine gute Versorgung durch Einkaufszentrum, Schulen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, sowie Bus-Verkehr zur Innenstadt und anderen Stadtteilen gewährleistet ist.

3.2 An Versorgungseinrichtungen sind im einzelnen vorhanden:

- Die Gesamtschule Waldau im Osten (an der Stegerwaldstr)
  - Entfernung ca 200 m,
- Grundschule mit Außenstelle der Bezirksstelle Ost (an der Kasseler-Str./Waldemar-Petersen-Str.)
  - Entfernung ca. 250 m,
- Einkaufszentrum im Mittelpunkt der Wohnsiedlung Waldau (an der Breslauer Str./Liegnitzer Str.) im Westen
  - Entfernung ca 500 m,
- Kindergarten in unmittelbarem Anschluß an den Planbereich.

3.3 : ÖPNV mit der Innenstadt

Der ÖPNV mit der Innenstadt wird durch mehrere Buslinien gewährleistet.

Bus Linie 18 : Wohnstadt Waldau - Nürnberger-Str. - Königsplatz  
zur City                   ca 15 Min. bis Königsplatz  
                              15 Min. Takt  
                              Haltestelle Waldemar-Petersen-Str.  
                              und Kasseler Str.

Bus Linie 27: Wohnstadt Waldau - Königsplatz  
zur City                   10 und 15 Min. Takt  
                              Haltestelle Kasseler Str.

Bus Linie 25  
zum vorderen Westen   Bebelplatz-Wohnstadt Waldau-  
                              Lindenberg mit Anschluß an  
                              Strab. 4,7 Frankfurter Str.  
                              und 2,8 Leipziger Str.  
                              30 Min. Takt  
                              bis Stadtmitte (Königsplatz)  
                              ca 22 Min.  
                              Haltestelle Kasseler Str.

3.4 Erholung und Freizeit

In Unmittelbarer Nähe nördl. der Gesamtschule Waldau befindet sich der Grünzug Wahlebach mit Sport- und Spielmöglichkeiten in ca 300 m Entfernung.

Der Grünzug hat im westlichen Bereich an der Nürnberger Str. eine unmittelbare Anbindung an das Gelände der Bundesgartenschau '81 (Waldauer Wiesen) ... Entfernung ca 1.300 m, wobei von besonderer Bedeutung ist, daß die Erreichbarkeit durch niveaufreie Anbindung der Fuß- und Radwege über eine Brücke über die B 83 gesichert werden soll.

#### 4.0 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen

##### 4.10 Allgemeine Zielsetzung

- 4.101 In der Baukommission vom 17.03 1976 wurde empfohlen, ein siedlungspolitisches Konzept für die Ergänzungsgebiete vorzubereiten.

Aus den ersten Untersuchungen wurde deutlich, daß die Konkurrenzsituation zum freistehenden Einfamilienhaus in den Umlandgemeinden wegen der unterschiedlichen Bodenpreise in Stadt und Land kaum zu verbessern sei. Das hat zur Folge, daß die Möglichkeit der Vermögensbildung und des individuellen Bauens für breite Bevölkerungskreise in der Stadt Kassel nur bedingt gegeben sind und eine weitere Abwanderung in das Umland nicht verhindert werden kann. Hinzu kam die Erkenntnis, daß die Vorteile des städtischen Wohnens mit seinem hohen Versorgungs- und Kommunikationsangebot als eigenständige und besondere Qualität darzustellen und weiter zu entwickeln seien. Dadurch kann einer weiteren Zersiedlung der Landschaft Einhalt geboten werden und die Erholungsfunktion des Freiraumes in unmittelbarer Nähe der Stadt gesichert werden.

- 4.102 In der Baukommission vom 22.09.1976 wurde ein vom Planungsamt erarbeitetes Konzept vorgestellt, das

- hinsichtlich der Attraktivität der Wohnformen durchaus mit dem freistehenden Einfamilienhaus vergleichbar ist,
- die Nachteile des freistehenden Einfamilienhauses eliminiert,
- vorhandene Einrichtungen und Kapazitäten der vorhandenen Versorgungsstruktur zusätzlich nutzt.

##### 4.20 Grundsätze für das individuelle Bauen.

Die Grundsätze für das individuelle Bauen werden im einzelnen wie folgt zusammengefaßt:

1. Wirtschaftlichkeit der Bebauung durch angemessene Dichte.
2. Differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen durch breites Typenangebot und unmittelbare Beteiligung der Nutzer bei der Planung.
3. Differenziertes und unverwechselbares Erscheinungsbild (Stadtgestalt) durch " Bunte Reihen " und Hausgruppen sowie besondere Gestaltung der öffentlichen Bereiche (Identifikations- und Orientierungshilfen städtebaulicher Qualität).
4. Möglichst direkter Straßenanschluß für die Gebäude bei Erhaltung der Priorität für den Fußgänger durch besondere Erschließungskonzepte.

5. Kommunikationsfördernde und quartierbezogene Freiflächenplanung mit hohem Nutzen für das Kleinklima durch Ausweisung entsprechender Flächen und Pflanzgebote.

- 4.30 Erläuterung und Konkretisierung der Grundsätze, Umsetzung in den Bebauungsplan
- 4.31 Wirtschaftlichkeit der Bebauung durch angemessene Dichte.
- 4.311 Das Plangebiet mit Überwiegend individuellen Bebauungsmöglichkeiten weist eine dem Geschosbau vergleichbare Dichte (GFZ = 0,6) auf, um die Siedlungsreserven intensiv nutzen und die Grunderwerbskosten für den einzelnen Bewerber senken zu können.

Um eine dem Geschosbau vergleichbare Dichte zu erreichen, sollen die Grundstücksgrößen für die verschiedenen Baugruppen optimiert werden.

Das heißt, sie müssen die Mindestgrößen aufweisen, daß sowohl

- das Maß der baulichen Nutzung und die Grenzabstände eingehalten werden, als auch
- Maßnahmen gegen Einsichtsmöglichkeiten des Nachbarn im Bereich der Freisitz- oder Terrassenzone getroffen werden können.

4.312 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt generell bei

- freistehenden Wohngebäuden  $600 \text{ m}^2$
- einseitig angebauten Wohngebäuden  $300 \text{ m}^2$
- zweiseitig angebauten Wohngebäuden  $250 \text{ m}^2$

In den textlichen Festsetzungen sind die Bedingungen für eine Unterschreitung der Grundstücksfläche festgesetzt.

4.313 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

- im WR - O- I Gebiet	GRZ	GFZ
bei freistehenden Wohngebäuden	0,30	0,30
bei einseitig angebauten Wohngebäuden	0,40	0,40

- im WR - D - II Gebiet	GRZ	GFZ
bei freistehenden Wohngebäuden	0,30	0,60
bei einseitig und zweiseitig angebauten Wohngebäuden	0,40	0,80

4.32 Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes

Die Art der Bebauung soll ein differenziertes Wohnungsangebot in den einzelnen Quartierbereichen sicherstellen, um möglichst unterschiedliche Nutzergruppen (nach Einkommen und Wohnverhalten) dort ansiedeln zu können. Beteiligung an der Grundrißgestaltung der Häuser, die Möglichkeit der späteren Erweiterung und Eigenleistungen sollen zur Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrer räumlichen Umgebung führen. Hierdurch kann die Attraktivität dieser Wohnformen erhöht werden.

4.33 Differenziertes und unverwechselbares Erscheinungsbild durch " Bunte Reihen " und Hausgruppen.

4.331 Es werden Bauformen angestrebt, die die Möglichkeit der Reihung und Gruppenbildung beinhalten. Sie sollen sich

- in der Anordnung (Reihung, Gruppierung, Einzel- Doppelhaus)
- im Erscheinungsbild der Baukörper (ein, zwei, 1 1/2-geschossige Gebäude)
- in der Fläche (Grundrißbildung, Verhältnis Wohnfläche: Freifläche)
- in der Höhe (Anzahl und Anordnung der Geschosse)
- in der Form (Gebäude, Dachform, Haupt- Nebengebäude) voneinander unterscheiden.

4.332 Unter Wahrung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze sind Dachneigungen in den Baugruppen variabel. Hierdurch soll Vielfalt und Individualität erreicht und die Orientierung und Identifikation erreicht werden.

Bei Nebenanlagen und Garagen ist eine gestalterische Anpassungspflicht an das Hauptgebäude erforderlich.

4.333 Im Bebauungsplan wurde auf eine Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Stellung der baulichen Anlagen verzichtet, um die Variabilität in diesem Bereich nicht einzuengen.

Die Bauweise (Hausformen, gestalterische Abstimmung über Höhenlage der Gebäude, Dachform, Dachneigung, Farbabstimmung, Ausnahmeregelung usw.) ist in den textlichen Festsetzungen erläutert.

#### 4.34 Erschließung

- 4.341 Bei der Erschließung der einzelnen Quartiere wurde angestrebt, die einzelnen Gebäude wegen der besseren und eindeutigeren Orientierung und bequemen Erreichbarkeit möglichst durch den Fuß- und Fahrverkehr direkt zu erreichen.

Ein Großteil der Wohnbauten verfügt über eine Garage bzw einen Stellplatz direkt am Haus. Den Gebäudengruppen werden z.T. Gemeinschaftsgaragen zugeordnet.

- 4.342 Das Siedlungsgebiet selbst wird von 2 Erschließungsschleifen, die als Einbahnstraße vorgeschlagen werden, und befahrbaren Wohnwegen erschlossen.

Parallel zu den Fahrbahnen verläuft ein breiter Fußgängerweg, der in die Kommunikationszone übergeht und seinen Abschluß an der Stegerwaldstraße in Höhe der Gesamtschule findet.

Der Straßenraum ist so gegliedert, daß neben der Fahrstraße Parktaschen angeordnet sind, um Besucherverkehr in Längs- und Queraufstellung aufnehmen zu können.

Der Straßenbelag der Fahrbahn und des Fußgängerbereiches sollen mit Verbundpflaster o.ä. ausgebildet werden und so den Charakter eines einheitlichen Straßenraumes, der sich von den anderen äußeren Erschließungsstraßen absetzt, vermitteln.

Zur Belebung des Straßenraumes sind in den Vorgärten der Hausgruppen und Einzelhäuser Bäume zu pflanzen.

#### 4.35 Kommunikationsfördernde und quartierbezogene Freiflächenplanung.

- 4.351 Die Freiflächenplanung bezieht sich auf den privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Bereich.

Beim

- privaten Bereich (Hausgärten) ist eine Maximierung des nutzbaren Freiflächenanteils durch Grenzbebauung, Sichtschutzmauern und Nebenanlagen vorzunehmen,
- halböffentlichen Bereich (Vorgärten) sind gestalterische Gesichtspunkte zu berücksichtigen,
- öffentlichen Bereich (Straßen, Wege, Plätze) soll die Schaffung von Treffpunkten für Aktivitäten unterschiedlicher Altersgruppen, gefördert werden.

4.352 Schwerpunkt des Siedlungsgebietes bildet der öffentliche Bereich (Kommunikationszone). Durch Mehrfachnutzung (Spiel- und Erholungsmöglichkeiten) soll ein differenziertes Angebot für die unterschiedlichen Zielgruppen des Gesamtquartiers geschaffen werden. So sollen Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und andere Altersgruppen (z.B. Sitzgruppen für Schachspieler, Tischtennisfläche, Grillhäuschen, Malwand) errichtet werden.

#### 4.40 Bebauung an der Kasseler Straße

Die Grundstücke an der Kasseler Straße befinden sich in Privatbesitz. Sie sind zum größten Teil bebaut. Die Bebauungstiefe für unbebaute Grundstücke soll auf ca 20,00 m Tiefe begrenzt werden.

Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen ausnahmsweise mit eingeschossigen Wohngebäuden zulässig, wenn die Erschließung über Baulasten gesichert ist, und Garagen und Stellplätze im vorderen Bereich nachgewiesen werden (siehe hierzu die textlicher Festsetzungen).

Soweit eine Bebauung der Grundstücke nicht möglich ist ( zu schmale Grundstücke) sollte eine private Grenzregelung erfolgen.

Von der Kasseler Straße wird ein Fußweg in das Siedlungsgebiet vorgeschlagen, um eine Durchlässigkeit zu erreichen.

#### 4.50 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Städtischen Werke.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Kanalanschlüsse liegen im Straßenabschnitt Glogauer Straße/ Waldemar-Petersen-Straße. Ergänzungen im noch nicht erschlossenen Teil sind erforderlich.

Da der Regenwasserkanal z.T. sehr flach liegt, ist es angebracht, die planliegende Geländefläche in Teilbereichen durch Aushub um 20 - 30 cm zu erhöhen. Dabei sollte das Gelände von Norden nach Süden vorgezogen werden, um die Tiefenlage des Kanals so zu korrigieren.

Der Wälzebach wird als gereinigter Vorfluter im offenen Graben bis zum Wahlebach weitergeführt. Eine Uferbepflanzung ist noch anzulegen.

Auf die Leitungsrechte kann im Geltungsbereich verzichtet werden, wenn über einen Parzellierungsplan nachgewiesen wird, daß die Entwässerung auch auf andere Art und Weise gesichert werden kann.



## 5.0 Bodenordnung

Die Durchführung des Beb. Pl. erfordert im Hinblick auf die vorhandene Parzellierung bodenordnende Maßnahmen. Die Grundstücke sind zum Überwiegenden Teil im Besitz der Hessischen Heimstätte. Die Stadt Kassel verfügt über eine kleine Fläche im Nordosten und einige Splitterparzellen, die durch Vertrag mit der Hessischen Heimstätte zusammengelegt werden.

## 6.0 Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG)

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen im Sinne von § 127 BBauG sollen durch Abschluß eines Unternehmervertrages mit den künftigen Bauträgern gesichert werden.

## 7.0 Strukturdaten

### 7.1 Flächen

- Siedlungsfläche des Geltungsbereiches	ca. 10,71 ha
- Bruttowohnbaufläche Wohnpark Am Stege	ca. 7,68 ha
- Nettowohnbaufläche Wohnpark Am Stege	ca. 6,09 ha
- Erschließungsstraßen, Kommunikationszone (Planung)	ca. 1,05 ha
- Vorhandene Straßen und Wege	ca. 0,54 ha

Erschließung beträgt ca. 17 % von  
Bruttowohnbaufläche Wohnpark Am Stege

### 7.2 Straßen

- Erschließungsstraßen	ca. 750 lfdm
- Fußwege	ca. 230 lfdm
- Innere Erschließung der Wohngruppen	ca. 330 lfdm
- Erschließung durch Fußwege "Am Wälzebach"	ca. 300 lfdm

7.3 Kommunikationszone ca. 2.800 m<sup>2</sup>

7.4 Einwohner rd. 300-320 EW  
Wohneinheiten rd. 113 WE

7.4 Grundstücksgrößen  
der Genossenschaften  
und der Stadt Kassel

Hessische Heimatstätte  
Kurb. Wohnbau

ca. 5,54 ha

Stadt Kassel

ca. 1,20 ha

---

ca. 6,74 ha

8.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Grunderwerb (Erschl. Str.)

505.000,-- DM

Straßenbau

694.000,-- DM

Gestaltung der öffentlichen  
Grünflächen einschließlich  
Kommunikationszone

174.000,-- DM

Entwässerung

540.000,-- DM

Brückenbau

75.000,-- DM

---

1.988.000,-- DM

Gesamtkosten

1.990.000,-- DM

aufgerundet:

=====

gez. Hoffmann  
Baudirektor