

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/24 für das Gebiet zwischen Zeppelinstraße, Triftweg, Weg in Verlängerung der Metzelssteinstraße und Spiekershäuser Straße sowie für die Grundstücke Spiekershäuser Straße 44 - 58 und Sängerweg 10 und 12

### B e g r ü n d u n g

#### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Wolfsanger. Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt von: Zeppelinstraße, Triftweg, Wegeflurstück 16 der Gemarkung Wolfsanger, Flur 13, Metzelssteinstraße, südliche Grenze der Flurstücke 170/1 und 1/6 der Gemarkung Wolfsanger, Flur 16, Sängerweg und Spiekershäuser Straße.

Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fällt von Norden nach Süden um ca. 3,3 %.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 als Wohngebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan der Stadt Kassel i. M. 1 : 5.000 sind die Grundstücke auf der Nordseite der Spiekershäuser Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA-o-II), die übrigen Teile des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR-o-II) festgesetzt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne festgestellt.

#### 3. Planungsziel

##### 3.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet ist z. Zt. nur an den Rändern der vorhandenen Straßen (Spiekershäuser Straße, Zeppelinstraße und Triftweg) zweigeschossig bebaut, während die rückwärtigen Freiflächen der vorwiegend sehr tiefen Grundstücke teils landwirtschaftlich, teils gärtnerisch genutzt sind.

##### 3.2 Geplante Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, die unter 3. 1 genannten Freiflächen, in Anpassung an die Art und Höhe der vorhandenen Bebauung, für eine 1 - 2-geschossige Ein- oder Mehrfamilienhausbebauung aufzuschließen. Hierbei ist die Erschließung des zusammenhängenden größeren Freigeländes zwischen den Wohnhäusern im nördlichen Teil der Zeppelinstraße und dem Feldweg in Verlängerung der Metzelssteinstraße (Planstraße A) von besonderer Bedeutung, da hier eine städtebaulich ansprechende Wohnbebauung mit geringem Erschließungsaufwand geplant ist, die zur Verdichtung des z. Zt. relativ locker bebauten Gebietes beitragen soll. Die Festsetzungen für diese Bebauung werden so getroffen, daß wahlweise folgende Arten von Wohngebäuden möglich sind:

- a) 2-geschossige Einfamilienreihenhäuser
- b) 2-geschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise
- c) 1-geschossige Gartenhof- oder Atriumhäuser
- d) freistehende 1 - 2-geschossige Einfamilienhäuser

In dem diesbezüglichen Teil des Plangebietes können ca. 55 - 80 Wohnungen untergebracht werden.  
Die erforderlichen Einstellplätze für die unter den Buchstaben a) - c) genannten Gebäude sind als Gemeinschaftsparkplätze oder Sammelgaragen vorgesehen.

### 3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die geplanten Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend durch Ausbau vorhandener Feldwege bzw. unter Verwendung sonstiger städtischer Flurstücke hergestellt werden (Planstraßen A, B und D). Ein Teil der neuen Erschließungsstraßen wird so geführt, daß zugleich die rückwärtigen Teile der tiefen Grundstücke am Triftweg unözu beiden Seiten der Spiekershäuser Straße erschlossen werden und eine Teilung in je zwei Baugrundstücke möglich ist.

Die in die Metzelssteinstraße einmündende geplante Stichstraße E dient zugleich der Erschließung des südlich anschließenden Neubaugebietes "Park Wolfsanger".

### 4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist größtenteils in Händen zahlreicher privater Grundstückseigentümer. Die vorhandenen Feldwege und die Flurstücke 54/17 und 53/2 der Gemarkung Wolfsanger, Flur 13, sind Eigentum der Stadt Kassel.

Die für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen und Wegen erforderlichen Flächen müssen erworben werden.

### 5.0 Überschlägig ermittelte Kosten:

Grunderwerb	140.000 DM
Straßenbau	100.000 DM
Entwässerung	450.000 DM
	<hr/>
	690.000 DM
	=====

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 25.5. 1977



*Stammberg*  
Techn. Angestellter

gez. Hoffmann

Baudirektor