

Bebauungsplan Nr. VI/37 "Wohnanlage Am Osterbach"

B e g r ü n d u n g1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

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

im Norden
von der verlängerten Mayenfeldstr. (Flurstücke 53, 57 und 59,
Flur 12),

im Osten
vom Weg Flurstück 72, Flur 9, bis Spiekershäuser Straße,

im Süden
von der Spiekershäuser Straße,

im Westen
von dem südlichen Teil der Metzesteinstraße, der Straße Im Bodden,
von der Verbindungslinie zwischen der westlichen Flurstücksgrenze
des Flurstücks 54/32 und der westlichen Flurstücksgrenze 50/24
sowie der südlichen Grenze des Flurstücks 53/14 und dem nördlichen
Teil der Metzesteinstraße bis Mayenfeldstraße.

2.0 Rechtsverhältnisse2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist der
Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Grünfläche und Flächen für
die Landwirtschaft dargestellt. Östlich der Metzesteinstraße ist
eine etwa 0,7 ha große Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Kiga) aus-
gewiesen.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel vom 06.03.1974.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/37 ist eine Ände-
rung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung bezieht
sich auf eine Reduzierung der Grünfläche östl. des Osterbaches
zugunsten einer Vergrößerung der landwirtschaftlichen Flächen
und der Verlegung der Gemeinbedarfsfläche (Kiga).

Die Reduzierung der Grünfläche leitet sich aus der Topografie
(starke Geländeeinschnitte im Bereich Osterbach, Spiekershäuser
Str. und erhaltenswerter Baum- und Buschbestand in diesem Bereich)
ab.

Der an der Ostseite der Metzesteinstraße liegende Spielplatz
wird in die Wohnfläche einbezogen. Er wird im Zentrum des Wohnge-
bietes errichtet, um eine bessere Erreichbarkeit sicherzustellen.

2.3 Bebauungsplan Nr. VI/24 vom 22.01.1972

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. VI/24 vom 22.01.1972.

Hier wird festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR)
- 2-geschossige Bauweise (II)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
- Garagen und Stellplätze (Ga)
- Fläche für Gemeinbedarf (Kinderspielplatz)

2.4 Aufhebung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. VI/24 vom 22.01.1972

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/37 werden die im Geltungsbereich liegenden Teile des Bebauungsplanes Nr. VI/24 aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR)
- 2-geschossige Bauweise (II)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6

Die Nutzungsänderung ergibt sich im wesentlichen aus dem veränderten städtebaulichen Konzept in diesem Bereich. Die Fläche für Kinderspielplatz und Garagen werden eingezogen und der baulichen Nutzung zugeführt. Der Kinderspielplatz wird an anderer Stelle (im Zentrum des gesamten Baugebietes) ausgewiesen.

2.5 Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Kassel M. 1 : 5000 vom 18.11.1972

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 setzt fest:

- Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise, zweigeschossig
- Überwiegend Landwirtschaft
- Grünfläche

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.1977 beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben.

3.0 Lage des Siedlungsgebietes in seiner räumlichen Umgebung

- 3.1 Der Bereich umfaßt die nordöstlich vom Ortskern Wolfsanger gelegenen unbebauten Flächen an der Metzestein-, Mayenfeld- und Spiekershäuser Straße.

Als Ergänzungsgebiet ist das Plangebiet der 1. Rangstufe der vorrangig zu entwickelnden Baulandreserven der Stadt Kassel zugeordnet, da es für eine Bebauung kurzfristig verfügbar ist. (Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich zu ca. 60 % im Besitz einer gemeinnützigen Baugesellschaft, ca. 40 % sind in privater Hand.) Um die Ziele des Bebauungsplanes zu realisieren, ist eine Bodenordnung erforderlich.

Die Erschließungsmaßnahmen für Kanal und Straße sind zum größten Teil gesichert und ergeben in stadtwirtschaftlicher Hinsicht keine Probleme. Infrastruktureinrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind, außer der Anlage eines Kommunikationsbereiches im Schwerpunkt der Siedlung, für den Planbereich z. Zt. nicht erforderlich. Die Versorgung wird durch Einkaufszentrum und Schule im Ortskern, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sowie Straßenbahnverkehr zur Innenstadt und Busverkehr zu anderen Stadtteilen gewährleistet.

- 3.2 An Versorgungseinrichtungen sind im einzelnen vorhanden:

- die Grund- und Hauptschule Wolfsanger an der Fuldatalstraße
Entfernung ca. 1200 m
- Kindergarten in der Wolfsangerstraße
Entfernung ca. 900 m
- Einkaufsbereich im Ortskern Wolfsanger in der Wolfsanger Straße u. Spiekershäuser Straße
zwischen 500 - 1200 m

- 3.3 ÖPNV mit der Innenstadt

Der ÖPNV mit der Innenstadt wird durch die Straßenbahnlinie 6 und die Buslinie 26 gewährleistet.

- 3.4 Ortsteilzentrum Wolfsanger - Hasenhecke
am Höhweg und Grenzweg

Im Rahmen des weiteren Ausbaues der Neubaugebiete in Wolfsanger soll ein neues Ortsteilzentrum am Höhweg - Grenzweg mit Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, wie Grundschule, landschaftsbezogene Sport- und Spielflächen, Ladengruppen, Dienstleistungen, errichtet werden. Dieses Zentrum liegt dann im Schwerpunkt von Wolfsanger. Es soll später die Mittelpunkt-funktion des Ortsteiles übernehmen, da die vorhandenen Bildungs-

und Versorgungseinrichtungen in peripherer Lage liegen und keine Zentralfunktion entwickeln. Für die Wohnanlage "Am Osterbach" wird ein großer Teil der Infrastruktureinrichtungen durch das zu entwickelnde Ortsteilzentrum abgedeckt (Entfernung ca. 350 m).

3.5 Erholung und Freizeit

In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage befindet sich der Grünzug Osterbach in ca. 250 m Entfernung. Der Grünzug soll später bis zum Grenzweg ausgedehnt werden. Im Bereich Mayenfeldstraße - Triftweg sind Möglichkeiten für Spiele in freier Natur gegeben. Eine Ergänzung von weiteren Angeboten ist hier denkbar, allerdings z. Z. nicht zwingend.

4.0 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen

4.10 Ableitung aus dem Stadtentwicklungsplan

Nach dem Stadtentwicklungsplan Teil "Wohnen in Kassel" sind die im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel enthaltenen Wohnbauflächenreserven als Ergänzungsgebiete der vorhandenen Stadtteile zu entwickeln. Das Baugebiet "Wohnanlage Am Osterbach" leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag (ca. 10 % des 5 Jahresbedarfs an Wohneinheiten in Kassel).

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Wolfsanger wurde die Zuordnung des Baugebietes zur neu zu entwickelnden Ortsmitte Wolfsanger - Bossental - Hasenhecke sowie zur freien Landschaft geklärt.

4.20 Baustruktur

Nach den Untersuchungen über die Ergänzungsgebiete ist die Konkurrenzsituation zum freistehenden Einfamilienhaus in den Umlandgemeinden wegen der unterschiedlichen Bodenpreise in Stadt und Land kostenmäßig kaum zu verbessern. Voraussetzung für ein interessantes Angebot zur Vermögensbildung und des individuellen Bauens für breite Bevölkerungskreise in der Stadt Kassel und damit zur Begrenzung der weiteren Abwanderungen in das Umland ist die Weiterentwicklung der Vorteile des städtischen Wohnens mit seinem hohen Versorgungs- und Kommunikationsangebot als eigenständige und besondere Qualität.

4.21 In den Baukommissionen vom 22.09. und 06.10.1976 wurde vom Planungsamt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/35 Wohnpark Am Stege ein erarbeitetes Konzept über das individuelle Bauen in dichten Strukturen vorgestellt, das

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

Diese Grundsätze sollen auch die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. VI/37 bilden. Sie werden wie folgt konkretisiert.

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, städtebauliche Qualität).
4. Möglichst direkter Straßenanschluß für die Gebäude bei Erhaltung der Priorität für den Fußgänger durch besondere Erschließungskonzepte.
5. Kommunikationsfördernde, quartierbezogene Freiflächenplanung mit hohem Nutzen für das Kleinklima durch Ausweisung entsprechender Flächen und Pflanzgebote.

4.22 Umsetzung der Grundsätze im Bebauungsplan

4.221 Wirtschaftlichkeit und Bebauung durch angemessene Dichte

Das Plangebiet mit Überwiegend individuellen Bebauungsmöglichkeiten weist eine dem Geschosßbau vergleichbare Dichte (GFZ = 0,6) auf, um die Siedlungsreserven intensiv nutzen und die Grunderwerbskosten für den einzelnen Bewerber senken zu können.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sollen die Grundstücksgrößen mit den verschiedenen Bauformen so abgestimmt werden, daß sowohl

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

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke betragen bei

- freistehenden Wohngebäuden	600 m ²
- einseitig angebauten Wohngebäuden	400 m ²
- zweiseitig angebauten Wohngebäuden	250 m ²

In den textlichen Festsetzungen sind die Bedingungen für eine Unterschreitung der Grundstücksfläche festgesetzt nach dem Grundsatz, auch bei kleineren Freiflächen einen hohen Wohnwert zu sichern.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
- im WR-o-I-Gebiet	0,30	0,40
- im WR-o-II-Gebiet	0,35	0,70

4.222 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.

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

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- und 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.

Hierdurch wird gesichert, daß sowohl freistehende als auch ein- und zweiseitig angebaute Wohnhäuser auf kleinen Grundstücken gebaut werden können.

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 definiert.

4.224 Erschließung

Im gesamten Quartier ist vorgesehen, die einzelnen Gebäude wegen der besseren und eindeutigen Orientierung und bequemen Erreichbarkeit möglichst durch den Fuß- und Fahrverkehr direkt zu erschließen.

Durch die besondere Gestaltung als befahrbare Wohnwege sind die inneren Erschließungsanlagen so konzipiert, daß die Wohnfunktion deutlich die Verkehrsfunktion beherrscht und der Fahrverkehr dem Fußgängerverkehr untergeordnet ist.

Die Wirtschaftlichkeit wird dadurch gewährleistet, daß diese befahrbaren Wohnwege durch kleine Querschnitte ausgebildet werden. Darüber hinaus ist die Form der Doppellerschließung (Wohncluster) für Hausgruppen vorgesehen. Hierdurch gelingt es, neben dem wirtschaftlichen Aspekt den gestalterischen Aspekt zu verwirklichen, indem intime Wohnhöfe und ruhige Wohngrundstücke entstehen.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird dadurch Rechnung getragen, Daß das Verhältnis von Wohneinheit zu Stellplätzen 2 : 1 beträgt.

Der Straßenbelag der Fahrbahn, des Fußgängerbereiches und der Gemeinschaftsstellplätze soll teilweise mit Verbundpflaster o. ä. ausgebildet werden, um so den Charakter eines einheitlichen Straßenraumes, der sich von den anderen Erschließungsstraßen absetzt, zu vermitteln.

Zur Belebung des Straßenraumes sind in den Vorgärten der Hausgruppen und Einzelhäuser Bäume zu pflanzen. Dies ist durch entsprechende textliche Festsetzung gesichert.

Die Spiekershäuser Straße im Bereich Metzesteinstraße/Osterbach und die Metzesteinstraße im Plangebiet und weiter bis zum Triftweg werden als Alleen ausgebildet.

Zur Steigerung des Erholungs- und Freizeitwertes in diesem Bereich sind die vorhandenen Wanderwege im Bereich Hasenhecke, Bossental und an der Fulda mit den inneren Erschließungswegen des Plangebietes vernetzt, so daß sich Rundwege für Fußgänger und Fahrradfahrer sowohl zu den zentralen Einrichtungen als auch in die freie Landschaft ergeben.

4.225 Kommunikationsfördernde und quartierbezogene Freiflächenplanung

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. Sie sollen in ihrem Erscheinungsbild den Straßenraum ergänzen. Aus diesem Grunde sind sie dicht zu begrünen.
- öffentlichen Bereich (Straßen, Wege, Plätze) soll die Schaffung von Treffpunkten für Aktivitäten unterschiedlicher Altersgruppen gefördert werden.

Kommunikationszone

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, wobei die Nutzung selbst nicht vorbestimmt ist, sondern sich erst im Laufe der Zeit definiert.

Grünfläche am Osterbach

Den Abschluß der Bebauung im Osten bildet der Osterbach. Parallel zum Osterbach verläuft ein öffentlicher Fußweg. Unter Beibehaltung des Baumbestandes und der Topografie im Bereich der Spiekershäuser Str. (starke Geländeeinschnitte) wird ein öffentlicher Grünzug zu beiden Seiten des Osterbaches angelegt. Eine naturnahe, extensive Nutzung der Grünfläche ist hier vorgesehen und kann bei Bedarf durch zusätzliche Erweiterungen ergänzt werden. Im Bereich Mayenfeldstr. - Osterbach - Triftweg ist später ein Abenteuerspielgelände und/oder ein Holzplatz möglich. Der Grünzug geht im östlichen Bereich in landwirtschaftlich genutzte Fläche nahtlos über.

4.30 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, Kanalanschlüsse liegen in der Spiekershäuser Straße und Metzelsteinstraße.

Erforderlich ist ein zusätzlicher Regenwasserkanal in der Spiekershäuser Straße, ein Doppelkanal in der Mayenfeldstraße und die Sanierung des Vorfluters.

Die Kanäle im Siedlungsgebiet werden im Zuge der öffentlichen Straßen verlegt.

Die inneren Kanäle werden in normaler Tiefe verlegt. (2,80 - 3,30 m unter Straßenoberkante). Der längs der Metzelsteinstraße verlaufende Graben wird durch die Regenwasserkanalisation ersetzt. Der Osterbach bleibt als offener Wasserlauf erhalten. Eine Uferbepflanzung ist, soweit nicht vorhanden, noch anzulegen.

5.0 Bodenordnung

Von der ca. 11,00 ha großen Bruttowohnbaufläche befinden sich ca. 6,24 ha in der Hand einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft. Die restlichen Bauflächen sind in privater Hand s. 3.1

Da die Mehrzahl der privaten Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung nicht geeignet sind, ist die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 45 BBauG erforderlich. Die zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Flächen, müssen von der Stadt erworben werden.

6.0 Strukturdaten

6.1 Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 16,40 ha

- geplante Wohneinheiten ca. 150 WE
- Nettowohnbaufläche ca. 9,03 ha
- Grünfläche einschl.
Kommunikationszentrum ca. 2,27 ha
- Fläche für Landwirtschaft ca. 3,00 ha
- Erschließungsfläche ca. 2,10 ha

6.2 Erschließung ca. 2,10 ha

- äußere Erschließung ca. 1,00 ha
- innere Erschließung ca. 1,10 ha
- davon Straßen ca. 0,80 ha
- davon Fußwege ca. 0,30 ha

7.0 Überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb	ca. DM 870.000,--
Straßenbau	ca. DM 2.356.000,--
Gestaltung der Kommunikationszone	ca. DM 480.000,--
Gestaltung der Grünfläche Am Osterbach	ca. DM 570.000,--
Entwässerung	
a) Kanalsanierung	ca. DM 1.000.000,--
b) Kanäle im Geltungsbereich	ca. DM 940.000,--
Fußgängerbrücke über Osterbach	ca. DM 10.000,--
Bachausbau Osterbach	ca. DM 200.000,--
	<hr/>
Gesamtkosten	ca. DM 6.426.000,-- =====
Gesamtkosten ohne Kanalsanierung	ca. DM 5.426.000,-- =====

gez. Hoffmann
Baudirektor

23.08.78