

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/40 für das Gebiet zwischen Meierstraße, Spiekerhäuser Straße, Zeppelinstraße, Wolfsangerstraße in Wolfsanger, Wohnanlage "Am Bornhof" in Wolfsanger

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

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

##### im Norden

von der Spiekerhäuser Straße,

##### im Osten

von der östl. Grenze der Zeppelinstr. bis zum südwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 255/1, einer gedachten Linie zwischen dem vorgenannten Grenzpunkt und dem nordöstl. Grenzpunkt des Flurstücks 47, der nördl. Grenze des Flurstücks 47 sowie der östl. Grenze der Zeppelinstr. bis zur Wolfsangerstraße,

##### im Süden

von der südl. Grenze der Wolfsangerstr. bis einsechsl. Straßeneinmündung Opferberg, Wolfsangerstr. bis Meierstraße,

##### im Westen

von der Meierstraße.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

##### 2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

##### 2.2 Der am 03.11.1978 aufgehobene Bebauungsplan der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 enthielt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet WA, offene Bauweise, zweigeschossig.

##### 2.3 Satzung gemäß § 34 BBauG

Gemäß Satzung nach § 34 (2) BBauG liegt das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### 3.0 Lage des Plangebietes in seiner räumlichen Umgebung

- 3.1 Der Bereich umfaßt die nordöstlich der Kirche Wolfsanger gelegenen Flächen einer ehemaligen Hofstelle. Der "Bornhof" ist altes historisches Gebiet. Im Mittelalter befand sich hier ein Rittersitz zum Schutze der Kirche Wolfsanger. Außerdem entsprang hier eine Quelle, der "Osterborn", der u. a. auch das Taufwasser für die Kirche spendete. Im letzten Weltkrieg wurde der Gutshof zerstört und die Quelle verschüttet. Es wurde als landwirtschaftliches Anwesen wieder aufgebaut, die Quelle jedoch nicht neu gefaßt.
- 3.2 Das Gebiet ist die größte zusammenhängende Baulandreserve (ca. 2,5 ha) innerhalb des bebauten Ortsteiles Wolfsanger. Das Grundstück befindet sich in der Hand einer Baugesellschaft. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Für die Bebauung steht es zur Verfügung, nachdem der Landwirt ausgesiedelt wurde.
- 3.3 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 z. Z. nicht erforderlich. Die Versorgung wird durch
- Einkaufszentrum im Ortskern Wolfsanger und an der Wolfsanger- und Spiekershäuser Straße (Entfernung zwischen 600 - 1100 m)
  - Haupt- und Grundschule an der Fuldatastraße (Entfernung ca. 400 m)
  - Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am Osterbach (Entfernung ca. 900 m) und Wolfsanger Wiesen (Entfernung ca. 400 m) gewährleistet.
  - Straßenbahnverkehr (Strab 6) besteht zur Innenstadt und Busverkehr zu den Ortsteilen Bossental und Hasenhecke (Buslinie 26).

### 4.0 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen

#### 4.10 Ableitung aus dem Stadt- und Ortsteilentwicklungsplan

Nach dem Stadtentwicklungsplan Teil "Wohnen in Kassel" sind die im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel enthaltenen Wohnbauflächenreserven als Ergänzungs- und Verdichtungsgebiete der vorhandenen Stadtteile zu entwickeln. Auch das Ortsteilentwicklungskonzept Wolfsanger - Bossental - Hasenhecke, das in öffentlichen Diskussionen und im parlamentarischen Raum eingehend erörtert wurde, hat diese Zielsetzungen bestätigt. Das Baugebiet Wohnanlage "Am Bornhof" leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag.

#### 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 Abwanderung 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 06.10.76 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. Dieses Konzept zeigt Baustrukturen, die hinsichtlich der Attraktivität der Wohnformen durchaus mit dem freistehenden Einfamilienhaus vergleichbar sind und dessen Nachteile eliminieren.

Diese Grundsätze sollen auch die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. VI/40 bilden. Sie werden wie folgt konkretisiert:

1. Wirtschaftlichkeit der Bebauung durch angemessene Dichte.
2. Differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen durch breites Typenangebot sowie individuelle Baumöglichkeiten auf kleinen Grundstücken.
3. Differenziertes und unverwechselbares Erscheinungsbild des Quartiers durch Anordnung der Einzelgebäude zu "bunten Reihen" und Hausgruppen sowie besondere Gestaltung der öffentlichen Bereiche.
4. Direkte Anfahrbarkeit der Gebäude bei Erhaltung der Priorität für den Fußgänger durch besonders gestaltete verkehrsberuhigte Zonen.
5. Kommunikationsfördernde und nutzungsorientierte Freiflächenplanung unter besonderer Berücksichtigung des Kleinklimas.

- 4.22 Das Baugebiet liegt in einem Bereich, der von der umgebenden Bebauung wesentlich geprägt wird. Stützmauern aus Naturstein (an der Meier- und Zeppelinstraße), die unverwechselbare Dachlandschaft, die Kleinmaßstablichkeit der Randbebauung, begleitet von markanten Baumgruppen, schaffen ein stadtbildwirksames Ensemble, das bei der Neubebauung des Gebietes gewahrt werden soll.

Deshalb ist beabsichtigt, keine Flachdächer zuzulassen, die Stützmauern und Baumgruppen im wesentlichen zu erhalten und bei den Hausgruppen und "bunten Reihen" die Kleinmaßstablichkeit zu wahren. Der historische Name Am Bornhof soll übernommen werden. Ein Brunnen soll im Mittelpunkt errichtet werden.

- 4.23 Umsetzung der Grundsätze im Bebauungsplan

- 4.231 Wirtschaftlichkeit und Bebauung durch angemessene Dichte

Das Plangebiet, mit überwiegend individuellen Bebauungsmöglichkeiten, weist eine dem Geschößbau vergleichbare Dichte (GFZ = 0,5 - 1,2) auf, um die Siedlungsreserven intensiv nutzen und die Grunderwerbskosten für den einzelnen Bewerber senken zu können.

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke betragen bei

- freistehenden Wohngebäuden 600 qm
- einseitig angebauten Wohngebäuden 400 qm
- zweiseitig angebauten Wohngebäuden 250 qm.

Eine Unterschreitung der Grundstücksfläche um max. 20 % ist ausnahmsweise zulässig. In den textlichen Festsetzungen sind die Bedingungen für eine Unterschreitung der Grundstücksflächen festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

		GRZ	GFZ
im WR-o-II-Gebiet	zwischen	0,25 - 0,4	0,5 - 0,8
im WR-g-II-Gebiet	"	0,4	0,6 - 0,8
im WR-o-III- "	"	0,3 - 0,4	1,0
im WR-o-IV - "	"	0,3	1,2

#### 4.232 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 sowie Eigenleistungen sollen zu Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrer räumlichen Umgebung führen. Hierdurch kann die Attraktivität des Wohnens auch in dichten Strukturen erhöht werden.

#### 4.233 Differenziertes und unverwechselbares Erscheinungsbild durch "bunte Reihen" und Hausgruppen.

Es werden Bauformen angestrebt, die - abweichend von der bisherigen Praxis - die Möglichkeit der Reihung und Gruppenbildung beinhalten. Sie sollen sich

- in der Anordnung
- im Erscheinungsbild der Baukörper
- in der Fläche (Grundrißbildung Verhältnis Wohnfläche : Freifläche)
- in der Höhe (Anzahl und Anordnung der Geschosse)
- in der Form (Gebäude, Dachform, Haupt- und Nebengebäude)

voneinander unterscheiden.

Hierdurch wird sichergestellt, daß eine bessere Orientierung im Quartier als auch eine Identifikation der Bewohner mit ihren Häusern erleichtert wird.

#### 4.234 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 Erschließungsstraßen so konzipiert, daß die Wohnfunktion deutlich vor der Verkehrsfunktion den Vorrang hat und den Fahrverkehr dem Fußgängerverkehr untergeordnet ist. Die Wirtschaftlichkeit wird dadurch gewährleistet, daß die befahrbaren Wohnwege mit kleinen Querschnitten ausgebildet werden.

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 und zu erkennen geben, daß es sich um eine verkehrsberuhigte Zone handelt.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird dadurch Rechnung getragen, daß das Verhältnis von Wohneinheiten zu öffentl. Parkflächen 2 : 1 beträgt.

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

Um die Einsehbarkeit der Zeppelinstr. von der Vultejusstr. aus zu gewährleisten und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Bereich des Knotenpunktes Zeppelinstr./Vultejusstr. das dargestellte Sichtdreieck einzuhalten. Die zulässige Höhe von Bepflanzungen, Mauern usw. soll 0,80 m nicht überschreiten.

#### 4.235 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 vorzusehen,
- halböffentlichen Bereich (Vorgärten) sind gestalterische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Sie sollen in ihrem Erscheinungsbild den Straßenraum begrenzen. Aus demselben Grunde sind sie dicht zu begrünen (s. auch 4.234),
- öffentlichen Bereich (Kommunikationszone - Spielplatz) soll die Schaffung von Treffpunkten für Aktivitäten unterschiedlicher Altersgruppen gefördert werden.

Durch die 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.

#### 4.236 Erhaltenswerte bauliche Anlagen

- Die an der Wolfsangerstr. liegenden Wohngebäude prägen für sich alleine und im Zusammenhang mit den benachbarten baulichen Anlagen das Ortsbild. Um den Wohnwert der Gebäude zu sichern, wird Bestandschutz angestrebt. Dies bedeutet, daß bei notwendigen Um- u. Erweiterungsbauten und Instandsetzungsarbeiten auf die historische Grundsubstanz Wert zu legen ist. Hauptziel ist die Freilegung von Fachwerk, Sicherung kleinteiliger Fenster und differenzierte Dachlandschaften.
- Die Stützmauern aus Naturstein in der Meier-, Zeppelin- u. Wolfsangerstr. sind zu erhalten. Wo Öffnungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge erforderlich, sind diese als Flügelmauern auszubilden.
- Der Straßenbelag in der Zeppelin- u. Wolfsangerstr. ist zu erhalten. Bei notwendigen Straßenumbauten ist dieser auszubauen und im ursprünglichen Zustand später wieder einzubauen.

#### 4.30 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, Kanalanschlüsse liegen in der Spiekershäuser-, Meier-, Zeppelin- und Wolfsangerstraße.

#### 5.0 Durchführung

##### 5.1 Konsequenzen für Betroffene und Nachbarn

Das eigentliche Neubaugebiet ist eine Hofreite, die durch Aussiedlung eines Landwirtes aus der Ortslage einer verdichteten Bebauung zugeführt wird (siehe auch 3.2).

Die Anlieger der Zeppelinstr. sowie der Wolfsangerstr. werden zwar von dem zusätzlichen Autoverkehr belastet; es handelt sich hierbei jedoch insgesamt um die Zufahrt zu max. 14 Stellplätzen. Dem steht gegenüber die Entlastung vom landwirtschaftlichen Verkehr. Der Bebauungsplan wird sich daher bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Bürger auswirken.

##### 5.2 Folgemaßnahmen

Für die Realisation des Bauvorhabens ergeben sich folgende Konsequenzen:

##### 5.21 Entsorgung

Das Gebiet wird später kanalmäßig an den Regenüberlauf Wolfsanger angeschlossen. Hierfür ist die Sanierung des Bossengrabens, der parallel zur Fuldatastraße verläuft, im Abschnitt verlängerte Zeppelinstraße bis Gartenstraße erforderlich.

##### 5.22 Abriß von Gebäuden

##### 5.221 Altes Feuerwehrhaus

In der Wolfsangerstraße (Parzelle 121 Flur 15) befindet sich das alte Feuerwehrhaus. Das Haus hat keine städtebauliche Bedeutung und trägt nicht zur Ortsbelebung bei. Die Substanz ist nicht mehr erhaltenswert. Durch eine Erhaltung des Hauses würde auch der Freiflächenbezug zur neuen Bebauung gestört werden. Deshalb ist ein Abriß des Feuerwehrhauses erforderlich. Das Haus befindet sich in städtischem Besitz.

##### 5.222 Stallgebäude und Wohnhaus

Um die Bebauung zu realisieren, sind die Stallgebäude und das Wohnhaus auf der Hofreite zu entfernen.

##### 5.223 Wohnhaus in der Zeppelinstraße

Die Gemeinnützige Baugesellschaft hat die Parzelle 130 in der Zeppelinstraße zuerworben. Das darauf befindliche Gebäude ist unbewohnt und in einem schlechten baulichen Zustand.

Der vorhandene Grundriß und die Gebäudeabmessungen sowie die Lage des Gebäudes im Grundstück sprechen gegen eine Modernisierung. Ein Abriß des Gebäudes ist erforderlich, zumal in diesem Bereich ein Haus, das dem Gelände angepaßt ist, gebaut werden soll.

6.0 Strukturdaten

6.1 ca. 75 WE mit ca. 200 - 220 EW

6.2 Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 3,76 ha  
- Nettowohnbaufläche ca. 3,21 ha  
- Erschließungsfläche ca. 0,55 ha  
davon innere Erschließung ca. 0,22 ha  
davon äußere Erschließung ca. 0,33 ha

6.3 Wohnbaufläche der Gemeinnützigen Baugesellschaft  
z. Z. ca. 2,22 ha  
mit Zuerwerb ca. 2,43 ha

7.0 Überschläglich ermittelte Kosten

Grunderwerb	DM -
Straßenbau	DM 420.000,--
Gestaltung der Kommunikations- und Spielplatzzone	DM 43.000,--
Entwässerung	DM 170.000,--
Entwässerung des Plangebietes Sanierung des Kanalsystems	
Abriß des alten Feuerwehrhauses	DM 5.000,--
Gesamtkosten	DM 638.000,-- =====

8.0 Finanzierung

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird von der Stadt Kassel ein Erschließungsbeitrag erhoben (nach § 127 BBauG). Der Ausbau der Straße sowie die Erstellung und Erstausrüstung des Spielplatzes wird durch einen Finanzierungsvertrag von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft vorfinanziert. Die Abrechnung der Straße erfolgt nach BBauG und Erschließungsbeitragssetzung der Stadt Kassel.

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Kassel, den 27. November 1978

### Ergebnisprotokoll

über die Bürgerinformation am 11.10.78 in Wolfsanger, Fuldaltalschule (Pavillon) über den Bebauungsplanentwurf "Wohnanlage Am Bornhof" nach Bundesbaugesetz § 2a

Teilnehmerkreis: Magistrat der Stadt Kassel  
vertreten durch

- Stadtrat Coordes
  - " Wurbs (zeitweise)
- Planungsamt der Stadt Kassel
- Herr Bergholter
  - " Hamer

Verwaltungsausschuß Wolfsanger  
vertreten durch den Vorsitzenden

Herrn Gieseler  
Stadtverordnete  
Frau Gieseler

Herr Kappes

Neue Heimat

Herr Becker

Herr Bauerfeld

Herr Haeseler (Architekt)

Herr Block (Büro Haeseler)

Bürger aus Wolfsanger, insbesondere Anlieger

(Anlieger aus der Meierstr. rd. 5, Zeppelin-

str. rd. 15, Spiekershäuser Str. rd. 5, Wolfs-

angerstr. rd. 3, Heimatbund rd. 2)

ca. 60-70 Teilnehmer

- 1.0 Herr Stadtrat Coordes eröffnet die Informationsveranstaltung und gibt einen allgemeinen Überblick über die Besiedlung der Ergänzungs- und Verdichtungsgebiete in Wolfsanger.
- 2.0 Im Anschluß werden von Herrn Bergholter das Wohngebiet "Am Bornhof" (historischer Bezug, Einfügung in den alten Ortskern von Wolfsanger, zukünftiger Wohnwert eines verdichteten Wohngebietes in städtischen Strukturen), charakterisiert und der Aufbau des Konzeptes mit seinen 3 Alternativen (die sich im wesentlichen in der Erschließungsart unterscheiden), vorgetragen und erläutert z.B.

- Erschließung der Wohnanlage durch eine Wohnstraße
- Erschließung der Wohnanlage durch zwei Stichstraßen mit Wendehammer
- Erschließung der Anlage durch befahrbare Wohnwege
- Gestaltungskonzept der Anlage

3.0 Herr Coordes eröffnet die Diskussion.  
Die Fragen werden so strukturiert, daß zunächst das Verkehrskonzept behandelt wird.

### 3.1 Verkehrskonzept

Der überwiegende Teil der Teilnehmer gibt dem Verkehrskonzept Nr. 3 (Erschließung der Wohnanlage durch befahrbaren Wohnweg) den Vorzug.

Allerdings sind hier folgende Detail-Punkte noch im einzelnen zu untersuchen und zu klären:

- Garagenhof an der Zeppelinstraße/Vultejusstraße  
Der Garagenhof ist so anzuordnen, daß am Kreuzungspunkt keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse eintreten.
- Tiefgarage in der Zeppelinstraße  
Die Zufahrt sollte so gestaltet werden, daß die Wagen ohne Schwierigkeit von der oberen Zeppelinstraße in die Garage fahren können, d.h., Gestaltung der Natursteinmauer so, daß klare Sichtverhältnisse entstehen.

### 3.2 Gestaltungskonzept

- 4-geschossiges Wohnhaus an der Zeppelinstraße  
Dieses sollte so gestaltet werden, daß es sich gut dem terrassenförmig ansteigenden Gelände anpaßt.  
Herr Haeseler, als Architekt dieser Baugruppe, erläutert den Aufbau und die Gestaltungsprinzipien des Mehrfamilienhauses.
- Erhaltung der Mauern in der Meierstraße und Zeppelinstraße.  
Es wird nochmals unterstrichen, daß die Gestaltungselemente wie Mauern, Straßenpflaster in der Zeppelinstraße, Baumgruppen erhalten bleiben sollten.  
Von Seiten der Stadt wird darauf hingewiesen, daß dies Bestandteil des Bebauungsplanes sei.

- Grundstücke an der Wolfsangerstraße  
Von den Anwohnern wird angeregt, daß die Grenze zum Grundstück der Neuen Heimat beim Bau der Wohnhäuser zu festigen sei, damit nicht der Aushub in ihre Gärten gelangt oder der Hang ins Rutschen kommt.

Die N.H. versichert, daß diese Maßnahmen beim Bau der Häuser berücksichtigt würden.

### 3.3 Grundstückspreise

Auf die Frage der Grundstückskosten erläutert Herr Becker von der N.H. die Zusammenstellung der Kosten wie

- Vermessung des Geländes
- Kauf von Grund und Boden
- Erschließungskosten
- Kosten für besondere Gestaltung/Brunnen
- Anwalt-, Notar- und Planungskosten

Als Orientierungsrahmen werden folgende Kosten angegeben:

Eigentumswohnungen	rd. 200 - 220.000 DM
Reihenhaus	rd. 220 - 280.000 DM

je nach Lage u. Ausstattung

Freistehendes Haus	rd. 300.000 DM
--------------------	----------------

### 3.4 Zeitvorstellungen:

In der zweiten Hälfte von 1979 soll etwa mit der Hälfte der vorgesehenen Wohnhäuser angefangen werden.

### Ergebnis der Bürgerinformation Zusammenfassung

Der Alternative 3 = Erschließung der Wohnanlage durch einen befahrbaren Wohnweg wird mehrheitlich zugestimmt. Detailpunkte wie Garagenzufahrten, Sichtverhältnisse in der Zeppelinstraße, Höhenstaffelung des Mehrfamilienhauses, Grenzbefestigungen an der Wolfsangerstraße sind im einzelnen noch zu untersuchen und einer optimalen Lösung zuzuführen.

### Aufgestellt:

gez. Hamer