

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/45, Ihringshäuser Straße - Stadtgrenze

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Loge des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kassel zwischen der Ihringshäuser Straße, dem Grenzweg der Gemeinde Fulda, dem geplanten Nordfriedhof und der verlängerten Wielandstraße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden

durch die Stadtgrenze der Gemeinde Fulda (Ihringshausen)

im Osten

durch eine gedachte Linie 40 m nach Osten, parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 5/25 versetzt und in nördlicher Richtung verschwenkt bis zum Grenzweg der Gemeinde Fulda Ihringshausen.

im Süden

durch die verlängerte Wielandstraße (Projektstr. A)

im Westen

durch die Ihringshäuser Straße.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen. Sachlicher Teilplan Siedlung und Landschaft. Hier wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.
- 2.2 Ortsteilentwicklungskonzept Wolfsanger - Hasenhecke (BK. 11.08.1976). Das Ortsteilentwicklungskonzept weist für den Bereich der Bromestraße eine Arrondierung der Wohnbebauung aus.
- 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel (FNP vom 06.13.1974) jetzt fortgeltend als Teil der Flächennutzungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel:

Das Gebiet nördlich der verlängerten Wielandstraße zwischen Kleingartenanlage und Ihringshäuser Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Durchschnitten wird die Wohnbaufläche von der sogenannten Nordumgehungsstraße, die als Verkehrsfläche mit Abstandsgrün ausgewiesen ist. Südlich der Nordumgehungsstraße verläuft parallel zu dieser von West nach Ost eine Bergbaugrenze.

#### 2.4 Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel

In der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Kassel vom 08.11.1976 in der Fassung vom 07.05.1979 ist der nördliche und östliche Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ist der im Plan mit (L) gekennzeichnete Bereich nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (s. § 1 Abs. 2 Landschaftsschutzverordnung 1. Änderung vom 07.05.1979).

Die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Kassel hat auf die Aufstellung eines gesonderten Landschaftsplanes verzichtet, da durch die Festsetzungen dieses Planes entscheidend die Ziele der Landschaftspflege gefördert werden.

#### 2.5 Bebauungsplan VI/28 vom 22.07.1977

Der Bereich östlich der Ihringshäuser Straße ist im Bebauungsplan Nr. VI/28 in einer Tiefe von rund 70 m und der Bereich südlich des Grenzweges in einer Tiefe von rund 40 m als Wohnbaugebiet, der Bereich zwischen diesen Wohnbaugebieten als Verkehrsfläche (Nordtangente) mit Verkehrsgrün festgesetzt. Nachrichtlich ist eine Bergbaugrenze eingetragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/45 würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes VI/28 in diesem Bereich aufgehoben.

#### 2.6 Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/42 "Nordfriedhof" ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel vom 06.03.1974 durch den Zweckverband Raum Kassel eingeleitet worden. Der Offenlegungsbeschluss ist von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 25.06.1981 gefasst worden. Die Flächennutzungsplanänderung Kassel - 26-VI (Nordfriedhof) muß entsprechend dem Inhalt dieses Bebauungsplanes abgeändert und erneut öffentlich ausgelegt werden.

#### 2.7 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG hat am 10.12.1980 während einer öffentlichen Veranstaltung in der Hildebrandschule stattgefunden.

Das Ergebnis der Diskussion

- Verzicht einer direkten Anbindung des Erschließungssystems an den Grenzweg der Gemeinde Fuldaatal und

- aufgelockerte Mietwohnhausbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung nebst eventueller Erweiterung an der Ihringshäuser Straße

ist in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

### 3.0 Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

#### 3.1 Planungsabsichten

##### 3.1.1 Allgemeine Zielsetzung

Allgemeine Zielsetzung ist die Aktivierung von Baulandreserven im Einzugsbereich des ÖPNV.

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für den Nordfriedhof wird eine neue Anbindung der Kleingartenanlage "Schöne Aussicht" notwendig. Eine Neuführung der verlängerten Wielandstraße als Projektstr. A kann gleichzeitig der Erschließung des künftigen Wohngebietes zwischen Ihringshäuser Str. und Nordfriedhof dienen. Neben dem Erschließungssystem soll der Bebauungsplan auch Art und Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung festsetzen.

### 3.1.2 Bodenverhältnisse

Im nördl. Bereich des Plangebietes befindet sich aufgefülltes Gelände. Es ist nur mit ein- oder zweigeschossigen Häusern bebaubar, wenn im Einzelfall die möglichen Auswirkungen durch besondere Gründungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### 3.1.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Um eine monotone Bebauung zu vermeiden, wird eine Mischung unterschiedlicher Bauformen, wie Einzelhäuser, versetzte Reihenhäuser, Hausgruppen in offener Bauweise, angestrebt. Im Anschluß an die vorh. 8-gesch. Bebauung an der Bromelisstraße wird als Übergang 3-geschossige, im restlichen Plangebiet 1- bis 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Art der Bebauung soll ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen sicherstellen. An der Ihringshäuser Straße in Nachbarschaft der Endhaltestelle der Straßenbahn soll ein in den Ansätzen vorhandenes Mischgebiet (mit Gaststätte, Gärtnerei, Kfz.-Werkstatt) weiterentwickelt werden.

Dabei sind für das städtische Grundstück (Flurstück 5/15) Einschränkungen zu machen. Diese Fläche ist in die Untersuchungen über die Möglichkeiten, das System Park and Ride in Kassel attraktiver zu machen, mit einbezogen worden. Die endgültigen Ergebnisse und Empfehlungen hierzu liegen noch nicht vor. Ein 50%iger Flächenanteil des Flurstückes 5/15 sollte deshalb solange für eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz freigehalten werden, bis abschließende Aussagen zu Park and Ride bzw. zur Streckenverlängerung vorliegen. Die Festsetzung Mischgebiet steht einer Parkplatznutzung nicht entgegen.

### 3.1.4 Öffentliche Freiflächen

Östlich des Plangebietes wird der Nordfriedhof angelegt. Die Nahtstelle zwischen der Wohnbebauung und dem Friedhof wird als Grünzug ausgebildet (Bebauungsplan-Entwurf VI/42). Dieser Grünzug nimmt die Wegebeziehung von Wohnbebauung zur freien Landschaft im Norden auf. Im Süden findet er seine Fortsetzung in der Naherholungszone im Bossental. Für die Wohnbebauung wird an der Nahtstelle zum Friedhof im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

### 3.2 Erschließung

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

Durch die besondere Gestaltung als befahrbare Wohnwege ist ein Teil der inneren Erschließungsanlagen so konzipiert, daß die Wohnfunktion deutlich vorherrscht. Die Wirtschaftlichkeit wird dadurch gewährleistet, daß diese befahrbaren Wohnwege kleine Querschnitte erhalten.

Die von der Ihringshäuser Straße bzw. Veckerhagener Straße her erschlossenen Grundstücke werden möglicherweise von einem Planfeststellungsverfahren für den Umbau der B 3 (Anschluß Umgehungsstraße) berührt. Geringfügige Änderungen der Straßenbegrenzungslinie (max. 3,0 m) sind im Vorgartenbereich möglich. Die Festsetzungen für die Bebauung berücksichtigen den möglichen Straßenumbau.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt

- o für die im Bereich Grenzweg liegenden Grundstücke mit freiem Gefälle in Richtung Gemeinde Fulda (Ihringshausen)
  - o für die übrigen Grundstücke im Zuge der geplanten Straßen und Wege mit Fließrichtung zum städtischen Netz (Ihringshäuser Str./Am Felsenkeller). Sie kann im Trennsystem verlegt werden.
- Für den Anschluß Am Felsenkeller wird im Grünzug zwischen Siedlungsgebiet und geplanten Nordfriedhof eine geeignete Trasse, die mit dem Rad- und Fußweg identisch ist - dargestellt im Bebauungsplan VI/42 Nordfriedhof - ausgewiesen.
  - Es ist beabsichtigt, über einen Finanzierungsvertrag die Erschließungsmaßnahmen für Kanal und Straße zu finanzieren.

### 4.0 Bodenordnung

Von der ca. 6,10 ha großen Bruttofläche befindet sich der überwiegende Teil in Privatbesitz in einer Hand. Die restlichen Flächen entlang des Grünzuges befinden sich im Besitz der Stadt. Da ein Teil der privaten Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung nicht geeignet ist, ist die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 45 BBauG ff erforderlich.

### 5.0 Strukturdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 6,10 ha
davon	
bebautes Gelände am Grenzweg und der Ihringshäuser Straße	ca. 1,40 ha
neues Baugebiet	ca. 4,70 ha
davon	
Gelände im Privatbesitz	ca. 3,95 ha
Gelände im städt. Besitz	ca. 0,75 ha
vorhandene Wohneinheiten	ca. 12 WE
neu zu schaffende Wohneinheiten	ca. 70 WE

### 6.0 Überschläglich ermittelte Kosten

Grunderwerb:	ca. 220.000,-- DM
Straßenbau:	ca. 600.000,-- DM
Entwässerung:	
Kanäle im Geltungsbereich	
Verrohrung Vorflutgraben vom Plangebiet bis zur Straße Am Felsenkeller	685.000,--DM= ca. 700.000,-- DM
Grüngestaltung, Kinderspielplatz	125.000,-- DM

gez. Passolt  
Baudirektor

Kassel, den 18.01.1982/04.02.1982

Die Übereinstimmung der Fotokopie  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den

