

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/33 -Am Sandkopf-

B e g r ü n d u n g0. Vorgeschichte

Im östlichen Teil, ca. einem Drittel des Plangebietes, wurde vor dem Kriege Braunkohle, Sand und Kies abgebaut. Anschließend wurden die Gruben mit Abraum verfüllt und als Gartenland rekultiviert.

In der Zeit nach 1945 entstanden aus ehemaligen Lauben kleine Wohnhäuser. Einige neue Häuser an der Ringstraße 'Am Sandkopf' kamen dazu.

Die Untersuchung des Planungsamtes über die Ergänzungsgebiete u. die Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung führten zur Aufnahme des Gebietes 'Am Sandkopf' in dieses Programm.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Philippinenhof direkt an der Gemeindegrenze zu Ihringshausen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:
Im Westen durch die Straße 'Alt Philippinenhof' und der westl. Grenze des Flurstücks 4,
im Norden von der Grabenparzelle 48 und der Straße Am Sandkopf (Flurstück 41/1),
im Osten von Wegeparzelle 40 und der Straße Am Sandkopf (Flurstück 42/2) und
im Süden von dem Weg 'Alt Philippinenhof' (Flurstück 44) der Gemarkung Kassel, Flur X 1.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist der überwiegende Teil des Gebietes als Wohnfläche und der südliche Rand als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Dieser Teil unterliegt auch der Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel.

2.2 Im Geltungsbereich sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes Nr. 786 festgestellt im Mai 1909 rechtsverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BBauG. Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Ausweitung des Baugebietes im Sinne des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Darüber hinaus ist es Ziel des Bebauungsplanes, übergeordnete Planungsabsichten zu ermöglichen und die Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung zu verwirklichen.

Der Fluchtlinienplan Nr. 786 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Wohnen

Für die gesamte Wohnbaufläche wird Reines Wohngebiet mit offener 1- und 2-geschossiger Bauweise festgesetzt

In dem neu zu bebauenden Gebiet können zusätzlich ca. 60 Einfamilienhäuser gebaut werden.

Südlich der Straße 'Am Sandkopf' (Flurstück 43/1) ist auf dem städtischen Grundstück eine doppelte Bautiefe von 60 m ausgewiesen. Hier ist geplant, daß sich jeweils 5 Grundstücke um einen Erschließungshof gruppieren.

3.2.2 Grünfläche und Kinderspielplätze

Das Gebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine ca. 600 qm große öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz ist inmitten des Baugebietes an der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Ein Bolzplatz für größere Kinder befindet sich ca. 500 m entfernt an der Weidestraße.

Ein ca. 8000 qm großer Bereich innerhalb der Baufläche ist nach dem vorliegenden Bodengutachten absolut nicht oder nur mit Einschränkung bebaubar. Ein Teilbereich davon kann mit besonderer Auflage für die Gründung bebaut werden. Für den Rest wird Grünfläche für Eigen- und Pachtgärten festgesetzt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist landwirtschaftliche Nutzfläche und unterliegt dem Landschaftsschutz.

3.3 Erschließung

3.3.1 Fußgänger

Zur Erschließung des Wohngebietes sind außer den Bürgersteigen entlang der Randstraße 3 Fußwege vorgesehen, die von der neuen Erschließungsstraße zu der Randstraße führen. Ein weiterer Fußweg verbindet das Wohngebiet mit dem Hegelsberg.

3.3.2 Fahrverkehr

Die bereits vorhandene Straße 'Am Sandkopf' umschließt ringförmig das Plangebiet.

Mit der Projektstraße A werden Grundstücke für ca. 17 vorhandene oder geplante Häuser erschlossen. Diese Straße ist als befahrbarer Wohnweg mit Einbahnverkehr und folgendem Profil vorgesehen: 0,5 m Schrammbord, 4,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg mit abgesenktem Bordstein. An zwei Stellen sind Ausweichstellen bzw. Parkbuchten eingeplant.

Im Süden ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der Umgehungsstraße Nord übernommen worden.

3.3.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Straße 'Am Sandkopf' südlicher Teil sind Randparkplätze geplant, ebenso an 2 Bereichen in der Projektstraße A. Für die 9 Kleingärten sind zusätzlich ca. 6 Stellplätze vorgesehen.

3.3.4 Kanal

Für den Bereich nördlich der Straße 'Am Sandkopf' ist in der Grabenparzelle (Flurstück 48) ein Kanal vorhanden. Ebenso sind die Häuser 'Am Sandkopf' Nr. 4 - 20 an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Für die übrigen Bereiche sind Neubaumaßnahmen erforderlich. Zur Entwässerung des südlich der Randstraße gelegenen Baubereiches ist eine Leitungstrasse eingeplant.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Der überwiegende Teil des Gebietes ist ohne Bodenordnung zu bebauen.

Nur zur Freilegung der Trasse für die neue Erschließungsstraßen muß Grunderwerb getätigt werden.

Die Neuparzellierung der städtischen Grundstücke ist nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen.

5.0 Strukturdaten (Auszug)

Wohngebiet	ca. 9,7 ha
landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 1,7 ha
Verkehrsfläche	ca. 2,2 ha
öffentliche Grünfläche/Kinderspielfl. platz	<u>ca. 0,6 ha</u>
Gesamtfläche:	ca. 14,2 ha =====
Einwohner heute	ca. 105
Einwohner geplant	ca. 195
WE heute	ca. 35
WE geplant	ca. 75

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb für Straßenbau	ca. 185.000,-- DM
6.2 Straßenbaukosten	900.000,-- DM
6.3 Kanal neubaukosten	400.000,-- DM
6.4 Kanalsanierung	200.000,-- DM
6.5 öffentliche Grünfläche	ca. 50.000,-- DM
Ges.	<u>ca. 1.735.000,-- DM</u>

gez. Passolt
Bauoberrat

30.10.78