

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/11 A für das Gebiet Holzgarten zwischen Heinrich-Schütz-Allee und Helleböhnweg

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in den Fluren 9 und 10 der Gemarkung Wahlershausen nördlich der Einmündung des Helleböhnweges in die Heinrich-Schütz-Allee.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Südwesten von der Heinrich-Schütz-Allee;

im Nordwesten von der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 312/86, der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 81, der nördlichen Grenze des Flurstücks 80 und der westlichen Grenze des Flurstücks 78, der Flur 10, Gemarkung Wahlershausen;

im Norden von einer geraden Linie zwischen dem nordöstlichen Eckpunkt (Grenzstein) des Flurstücks 107/6 der Flur 10, Gemarkung Wahlershausen und einen Punkt der östlichen Grenze des Flurstücks 30/6 der Flur 9 der Gemarkung Wahlershausen, der 54 m von dem nordöstlichen Eckpunkt (Grenzstein) dieses Flurstücks entfernt ist und der geraden Verlängerung dieser Linie in östlicher Richtung;

und im Südosten von einer Linie, die 4,50 m nordwestlich der südöstlichen Grenze des Flurstücks 11/2 (Helleböhnweg) verläuft.

Die Größe (Bruttobauland) des Plangebietes beträgt: 4,03 ha.
Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 7,5 %.

2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.74 ist der südwestliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, der nordöstliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes III/11, der seit dem 30.06.1973 rechtsverbindlich ist. Er setzt Reines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung in dem Bereich zwischen Heinrich-Schütz-Allee und dem südlichen Abschnitt der Straße Holzgarten und Allgemeines Wohngebiet mit 8- bzw. 3-geschossiger Bebauung in dem nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches fest.

Die Straße "Holzgarten" bildet eine Schleife und bindet nur mit einem befahrbaren Fußweg an den Helleböhnenweg bzw. zur Eugen-Richter-Straße an.

3.0 Planungsziel

3.1 Allgemein

Das Plangebiet ist die Erweiterung einer Siedlung, die auf der nordöstlichen Seite des Bergrückens liegt, der das Helleböhntal und die Dünche trennt. Auf seinem Grat verläuft die Heinrich-Schütz-Allee.

Die Holzgartensiedlung ist in ihrem westlichen Teil von geringer Dichte.

Im östlichen Bereich ist jedoch ein Quartier, bestehend aus 10 eingeschossigen Häusern, auf ca. 300 qm großen Grundstücken realisiert worden. Im Anschluß daran sollen auf einer Fläche von ca. 2,8 ha 45 Häuser gebaut werden.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt der Bebauungsvorschlag des 1. Preisträgers des Wettbewerbs "Individuelles Bauen in Kassel" zugrunde. Darüber hinaus sollen hier die Grundsätze für das "Verdichtete Bauen" auf kleinen Grundstücken angewandt werden.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.21 Wohnen

Es ist eine maximal 2geschossige Bebauung mit Hausgruppen von höchstens 3 Häusern geplant, die zum Teil über zwei befahrbare Wohnwege erschlossen sind.

Die Wohndichte von ca. 40 E/ha ist für das landschaftlich reizvoll, aber am Rande des Einzugsbereiches zweier Nebenzentren gelegene Wohngebiet, angemessen.

3.22 Dienstleistungen

Die für den Bereich zuständige Primarschule ist die Schule Am Heideweg. Kindergärten befinden sich an der Eugen-Richter-Straße (Eifelweg) und in der Ahrensbergstraße (Fröbelseminar).

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Geschäfte der Kurhausstraße in Wilhelmshöhe oder an der Leuschner- bzw. Meißnerstraße in Helleböhn sichergestellt. Beide Zentren sind gleich weit, etwa 1,2 km, entfernt.

Die Lage des Baugebietes an der Heinrich-Schütz-Allee bewirkt gute Verkehrsanbindung.

3.22 Grünflächen

Die nördlich der Wohnbaugebiete liegende Fläche soll als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden. Der befahrbare Fußweg am Rande des Wohngebietes dient hierfür als Erschließung.

Kinderspielmöglichkeiten sind für die Kleinen auf den Grundstücken möglich. Die Spielmöglichkeiten für die größeren Kinder sind in der näheren Umgebung des Helleböhntales in ausreichendem Maße vorhanden.

3.3 Erschließung

3.31 Fahrverkehr

Die Erschließung erfolgt über zwei Anliegerstraßen von 8 m Breite, von denen eine als Stich ausgebildet ist, die über den Helleböhntweg an die Heinrich-Schütz-Allee angebunden sind. Darüber hinaus stellen 2 befahrbare Wohnwege von 5,5 m Breite die innere Erschließung sicher.

3.32 Fußgänger

Die Anliegerstraßen werden von 1,5 - 2 m breiten Fußwegen begleitet, über die auch die Verbindung ins Helleböhntal hergestellt wird.

3.33 Ruhender Verkehr

Die Garagen sind auf den Grundstücken geplant. Die für den öffentlichen Bedarf notwendigen Stellplätze sind in Buchten so angeordnet, daß sie zwischen den Einmündungen der befahrbaren Fußwege liegen. Es sind ca. 12 Stellplätze vorgesehen.

3.34 ÖPNV

Die nächste Haltestelle des ÖPNV ist in ca. 400 m Entfernung am Eingang des Westfriedhofes mit Verbindung zum Wilhelmshöher Bahnhof zur City.

3.35 Ent- und Versorgung

Die Entsorgung erfolgt im Misch-System in Richtung Eugen-Richter-Straße. Ein Anschlußkanal ist vorhanden. Die Anschlußleitungen für Strom, Wasser, Gas sind ebenfalls vorhanden. Das Baugebiet sollte wegen seiner gegenüber anderen Heizstoffen größeren Umweltfreundlichkeit mit Gas oder Nachtstrom beheizt werden.

Da die zur Bebauung entstehenden Flächen im Eigentum der Stadt sind, sollte es möglich sein, diese Absicht auch privatrechtlich abzusichern.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf nach dem Wettbewerb entstandenen Bebauungsvorschlägen, die insbesondere die konkrete Nachfragesituation zu berücksichtigen haben. Die vorgesehene Bodenordnung (Grundstücksaufteilung des städtischen Besitzes) ist zusammen mit einem schematischen Bebauungsvorschlag in einem gesonderten, der Erläuterung dienendem Plan dargestellt.

5.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	3,10 ha
2. Verkehrsfläche	0,78 ha
3. Grünfläche	0,15 ha
<u>Gesamt</u>	<u>4,03 ha</u>
Wohnungen, vorhanden	4 WE
Wohnungen, Zuwachs	45 WE
<u>Gesamt</u>	<u>49 WE</u>
Einwohner, vorhanden	12
Einwohner, Zuwachs	123
<u>Gesamt</u>	<u>135</u>
Wohndichte, netto	43,5 E/ha
Wohndichte, brutto	24,8 E/ha

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

6.1 Grunderwerb (Verkehrsfläche)	DM
6.2 Straßenbau und Beleuchtung	584.000,-- DM
6.3 <u>Entwässerung</u>	<u>DM</u>
Gesamtkosten	DM

In den Kosten zu 6.1 bis 6.3 sind die Grundstückseigentümer entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Kassel zu beteiligen.

gez. Hirsch
Bauberrat

Kassel, den 14. September 1977