

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/47 Dönche - Schöne Aussicht, Teilbereich B (1. Änderung)

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplangebietes III/47 Dönche - Schöne Aussicht und grenzt direkt nördlich an den Teilbereich A an.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Nordosten

durch die Hermann-Mattern-Straße

im Südosten

durch die Nordwestgrenze des Teilbereichs A des Bebauungsplanes III/47

im Südwesten

durch die Parallele zur Hermann-Mattern-Straße im Abstand von 130 m und eine Parallele zur Heinrich-Schütz-Allee im Abstand von 260 m

im Nordwesten

durch die Nordwestgrenze des Bebauungsplanes Nr. III/47 Dönche - Schöne Aussicht.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

##### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen

Im "Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen - sächlicher Teilplan" gem. § 7 Abs. 3 des Hess. Landesplanungsgesetzes ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches einschließlich aller zur Bebauung anstehenden Flächen als "Siedlungsflächenzuwachs", die Restfläche als Teil eines regionalen Grünzuges ausgewiesen.

##### 2.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel

In der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5 des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel vom 24.06.1976 ist der zur Bebauung anstehende Teilbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Randbereiche der in dieser Änderung dargestellten Wohnbaufläche werden im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung vom 24.06.1976 erfolgte unter der Auflage, die Stellungnahme der Hess. Landesanstalt für Umwelt vom 10.11.1975 bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes zu beachten.

Danach müssen für das gesamte Gebiet Dönche (also auch für den Planbereich) umfassende lokalklimatische Untersuchungen durchgeführt und der Geltungsbereich selbst in die freie Landschaft durch entsprechende grünplanerische Maßnahmen eingebunden werden.

2.3 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel vom 08.11.1976

Das Plangebiet liegt im "Landschaftsschutzgebiet Kassel, Nr. 9 'Dönche', Nr. 10 'Helleböhn'. Der vorliegende Bebauungsplan nach § 30 soll die Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung außer Kraft setzen. Die Belange des Landschaftsschutzes werden qualifiziert gesichert werden durch den Bebauungsplan.

2.4 Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/47 vom 14.11.1980

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr III/47 Dönche - Schöne Aussicht, dessen Grundzüge beibehalten werden. Durch den Bebauungsplan III/47 Teilbereich B werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes III/47 ersetzt.

3.0 Lage des Plangebietes in seiner räumlichen Umgebung

Der Planbereich stellt als Südwesthang mit Blick über die Dönchelandschaft, hinüber zum Baunsberg und Habichtswald eine der schönsten Bauflächen der Stadt Kassel dar. Er ist Ergänzungsgebiet der Stadtteile Helleböhn und Süsterfeld: Alle öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sind dort in ausreichender Zahl und in zumutbarer Entfernung vorhanden. Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr liegen an der Heinrich-Schütz-Allee. Der Planbereich grenzt an die Dönchelandschaft.

Besondere Bedeutung besitzt der Planbereich dabei als Verbindung zwischen Helleböhn und der Dönche. Seit 28.02.1978 ist das Gelände im Eigentum der Stadt. Das ehemals als Truppenübungsplatz genutzte Gelände liegt seitdem brach und wird für Spaziergänge genutzt.

4.0 Allgemeine Planungsgrundlagen

4.1 Baugrund

Die Eignung des Baugrundes für Bebauung im Planbereich ist in verschiedenen Gutachten behandelt worden:

- durch das Hess. Landesamt für Bodenforschung am 04.03.1960
- durch das Erdbaulaboratorium Kassel am 23.06.1964
- durch das Erd- und Grundbaulaboratorium Kassel am 21.04.1976
- durch das Erdbaulaboratorium Kassel am 10.10.1978 einschl. der zusätzlichen Stellungnahme vom 07.11.1978
- durch das Hess. Landesamt für Bodenforschung am 19.02.1979 (Stellungnahme zum Baugrundgutachten vom 10.10.1978)

Zusätzlich haben Mitte Juni 1979 Sondierbohrungen zur engmaschigen Untergrunderkundung durch das Hess. Landesamt für Bodenforschung stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Bohrungen sind im Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung vom 24.08.1979 ausgewertet und zusammengestellt.

Eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demnach ohne unverträgliche Aufwendungen möglich. Der im Gutachten für die Teilgebiete "Hangstreifen" und "Randstreifen" gegebenen Empfehlungen für eine Bebauung ist dabei unbedingt zu folgen.

## Landschaft/Klima

Von der EGL-Planung Kassel sind landschaftsökologischen Vorplanungsgrundlagen erarbeitet worden und direkt in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegangen. Diese betreffen

- die klimatischen Funktionen der Dönchelandschaft
- die Erholungsfunktionen
- die Erhaltung der vorhandenen Biotop.

Durch das Dönchegebiet verlaufen Frischluftströme, ausgehend vom Habichtswald, die der Durchlüftung von Oberzwehren und Brückenhof dienen. Durch den zu bebauenden Teil des Plangebietes verlaufen Hangwinde, die zur Durchlüftung des Baugebietes dienen können.

Der Zugang in das Erholungsgebiet von Helleböhn aus muß durch das Gebiet hindurch gesichert werden. Die Landschaft muß erlebbar gemacht und auch der innere Bereich der Dönchelandschaft erschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen soll gering gehalten werden.

Teilbereiche der Dönchelandschaft stellen biologische Lebensgemeinschaften (Biotop) mit jeweils typischer und vielfältiger Zusammensetzung von Arten und Lebewesen dar, die wegen ihrer Seltenheit möglichst zu erhalten und zu schützen sind.

Die Gestaltung des Siedlungsrandes mit einem Hangwanderweg, von dem aus man nur an ausgewählten Stellen Landschaft gelangt, sichert, daß die angrenzenden Biotop nicht beeinträchtigt werden.

## 5.0 Planungsziele

### 5.1 Allgemeine Zielsetzung

Das Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen ist im Rahmen von Modellvorhaben daran interessiert, Maßnahmen zu fördern, die einen Maßstab für die Entwicklung des Städtebaues und Wohnungswesen der 80er und 90er Jahre darstellen, wobei die Situation im sozialen Wohnungsbau besonders berücksichtigt werden soll.

Es besteht dabei die Möglichkeit und zugleich die Notwendigkeit, zu belegen, daß die Siedlungstätigkeit geänderten siedlungspolitischen Bedingungen und damit den Anforderungen nach preiswertem, wandlungsfähigem und freizeitrechtem Wohnraum angepaßt werden kann.

Nur eine intensive Nutzung kann möglichst vielen Einwohnern die Gelegenheit geben, an dieser topographisch reizvollen Stelle bauen und wohnen zu können. Dabei ist die ökologische Situation (Durchlüftung der geplanten und bestehenden Wohngebiete, Aufnahme der Fußwegeanschlüsse, Berücksichtigung der Emissionen der Heinrich-Schütz-Allee) und die Baugrundsituation zu berücksichtigen.

### 5.2 Ableitung aus der Stadtentwicklungsplanung

#### 5.2.1 Stadtentwicklungsplan Teilbereich Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Teilbereich Wohnen vom Mai 1976 ist der im Regionalplan als Siedlungsflächenzuwachs dargestellte Teil der Dönche als potentielle Siedlungsfläche und Ergänzungsgebiet ausgewiesen.

### 5.2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept

Im Siedlungsrahmenkonzept von 1978 ist der Planbereich Teil eines Ergänzungsgebietes für Helleböhn/Süsterfeld.

### 5.2.2 Entwicklungsplanung Dönche

Der Bebauungsplan III/47 Dönche - Schöne Aussicht, ist aus der von der Stadtverordnetenversammlung am 11. Juni 1979 beschlossenen Entwicklungsplanung Dönche abgeleitet worden. Seine Grundzüge bleiben erhalten.

## 6.0 Durchführung

### 6.1 Planungsvorbereitung, Begleitung

Die im Planbereich zu realisierenden Baumaßnahmen sind Teil eines Programms, das Städtebau mit ausstellungswürdiger Qualität darstellen soll. Um den damit verbundenen Ansprüchen Rechnung tragen zu können und wegen der Größe und Bedeutung der Gesamtmaßnahme sind folgende Koordinationsgremien gebildet worden:

- Koordinierungsausschuß (Stadt-Land-Bund federführender Investor), für die Abstimmung der Modellmaßnahme im Plangutachterbereich in den Behörden und der Arbeitsergebnisse von Beirat, Beratergruppen und Investoren.
- Beirat zur Integration der Modellmaßnahme in das gesamte Vorhaben, für Anregungen zu den Planungskonzepten der Stadt Kassel und zur Vorbereitung und Begleitung der Einzelmaßnahmen. Dies umfaßt die Erarbeitung von Vorschlägen für den organisatorischen und inhaltlichen Bereich der modelhaften städtebaulichen Maßnahme.

Ergebnis der Arbeit dieser Gremien war zum einen die Ausschreibung für ein zweistufiges Plangutachterverfahren mit in- und ausländischer Beteiligung, zum anderen ein Bebauungsvorschlag, der durch das Plangutachterverfahren überprüft und modifiziert wurde.

### 6.2 Bebauung

Die reine Wohnbebauung besteht aus Stadt- und Reihenhäusern an der Hermann-Mattern-Straße, der Ernst-Röttger-Straße, Hans-Soeder- und Stephan-Hirzel-Straße und bildet nach Südwesten geöffnete u-förmige Baukörper. Den Siedlungsrand bilden Hausgruppen aus Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäusern. Vor-, Rück- und Höhengsprünge sind durch die Festsetzung einer besonderen Bauweise zulässig, so daß durch Versätze raumbildende Wirkungen und Abschirmungen benachbarter Freiflächen möglich werden. Zur Vervollständigung einer Hausgruppe süd-östlich einer Grünanlage in Verlängerung der Stephan-Hirzel-Straße ist dort, wie im angrenzenden Teilbereich A, geschlossene Bauweise, besondere Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und die Möglichkeit eines zusätzlichen talseitigen Geschosses festgesetzt.

### 6.3 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen gliedern sich bei den Reihen- und Stadthäusern in den öffentlichen Straßen zugeordnete Vorgartenbereiche und abgeschirmte Gartenbereiche. Die Freiflächenplanung im Rahmen des Gutachterverfahrens hat Gestaltungsprinzipien entwickelt (Durchgängigkeit der Oberflächenmaterialien, Laubbepflanzung), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Durch Bindungen über die Bepflanzung der Grundstücke im Übergangsbereich zur Landschaft (Laubpflanzen bis zu einer bestimmten Höhe) soll eine bessere Einbindung des Gebietes in die Dönchelandschaft erzielt werden.

#### 6.4 Öffentliche Freiflächen

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet für Freizeitnutzungen und zum Spielen. Sie weiten sich am Ende der Hans-Soeder-Straße zu einem baulich gefaßten Platz, am Ende der Stephan-Hirzel-Straße als Übergang zur freien Landschaft zu einer öffentlichen Grünanlage auf.

#### 6.5 Erschließung

Über die Hermann-Mattern-Straße besteht eine Straßenverbindung zur Heinrich-Schütz-Allee.

Im Inneren wird das Gebiet durch Schleifen erschlossen, die so gestaltet werden, daß sich Fußgänger- und Fahrradverkehr überlagert.

Am südwestlichen Siedlungsrand verläuft ein Hangwanderweg mit Fußweganschlüssen in die Dönche an den Stellen, wo Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt möglichst gering sind. Die öffentlichen Flächen zwischen dem Weg und dem privaten Grundstücken sollen mit pflegeleichten Gräsern und Rosengewächsen bepflanzt werden.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 10 und 21 (Eugen-Richter-Straße, Meißnerstraße, Leuschnerstraße, Heinrich-Schütz-Allee) angefahren. Die Haltestellen liegen in der Heinrich-Schütz-Allee. Die Fahrtzeit zur Innenstadt beträgt ca. 20 Minuten mit einmaligem Umsteigen.

#### Technische Versorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz für Strom, Gas und Wasser des Bebauungsplangebietes III/47 Dönche - Schöne Aussicht angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Sammlerkanäle in der Hermann-Mattern-Straße in den Stichstraßen und entlang der Grundstücke am Siedlungsrand.

Leitungsrechte sind dort festgesetzt, wo der Kanal in privaten Bauflächen verläuft.

#### 6.6 Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen

Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet sind in Susterfeld und Helleböhn vorhanden. Der Kindergarten liegt im kirchlichen Gemeindezentrum südlich der Leuschnerstraße an der Heinrich-Schütz-Allee.

Die Grundschule an der Eugen-Richter-Straße in Helleböhn ist vom Plangebiet ca. 400 m, das Bürgerhaus Helleböhn ist ca. 700 m entfernt. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Meißnerstraße und Leuschnerstraße in 150 bzw. 600 m Entfernung.

#### 7.0 Organisation/Verfahren

Die Bebauungsplanänderung differenziert, präzisiert und ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III/47 entsprechend dem Planungsfortschritt im Rahmen des Plangutachterverfahrens Dönche - Schöne Aussicht. Die dabei entwickelten Ziele und Lösungsvorschläge bleiben in ihren Grundzügen erhalten. Die Präzisierung gestalterischer Zeile soll, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehend, durch Koordinierung der Bauherren erfolgen.

8.0	<u>Strukturdaten</u>	alt	neu
	Gesamtfläche	<del>32.650 m<sup>2</sup></del> 10 300	<del>32.650 m<sup>2</sup></del> 10.300
	Baufläche	<del>16.825 m<sup>2</sup></del> 5 900	<del>15.925 m<sup>2</sup></del> 4 600
	Verkehrsfläche	<del>5.175 m<sup>2</sup></del> 1 350	<del>5.000 m<sup>2</sup></del> 1 500
	Grünanlage	<del>10.650 m<sup>2</sup></del> 3 050	<del>11.725 m<sup>2</sup></del> 4 200
	Wohnungen	<del>83</del> 18	<del>75</del> 18

9.0 Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG

Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a BBauG wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/47 durchgeführt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, weil

1. die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und
2. die Eigentümer, der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücke, Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die Änderung wünschen.

Es wird davon ausgegangen, daß die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange, die ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten, einverstanden sind.

gez. i.V. Schulte  
Bauberrat

Kassel, 08.04.1982