

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/47 Dönche-Schöne Aussicht (Neufassung)

Begründung1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederzwehren, im früheren Truppenübungsplatz der Bundeswehr auf der Dönche. Der bebaubare Teil des Plangebietes grenzt an die Heinrich-Schütz-Allee. Gegenüber im Osten liegt der Stadtteil Helleböhn; im Nordosten des Plangebietes liegt die alte Müllkippe, im Süden endet es etwa gegenüber dem Gemeindezentrum an der Leuschnerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 19/204, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren, ausgehend vom westlichen Ende der Nordwestgrenze des Flurstückes 19/87, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren bis zum westlichen Ende der Südostgrenze des Flurstückes 19/94, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren; durch die Verbindungslinie zwischen dem westlichen Ende der Südostgrenze des Flurstückes 19/94, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren und dem westlichen Ende der Nordwestgrenze des Flurstückes 19/23, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren; daran anschließend durch die Nordostgrenze des Flurstückes 54, Flur 3, Gemarkung Niederzwehren, die Nordostgrenze des Flurstückes 130, Flur 24, Gemarkung Niederzwehren bis zum südlichen Ende der Westgrenze des Flurstückes 33/41, Flur 24, Gemarkung Niederzwehren.

Im Südosten durch ein im rechten Winkel zur Nordostgrenze des Flurstückes 130 verlaufende, im südlichen Endpunkt der Westgrenze des Flurstückes 33/41 Flur 24 Gemarkung Niederzwehren beginnende Gerade bis zum Schnittpunkt mit der Südwestgrenze des Planbereichs.

Im Südwesten durch eine Parallele im Abstand von 280 m zu den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 130 Flur 24, Flurstück 54 Flur 3 Gemarkung Niederzwehren zwischen der Südostgrenze und Nordwestgrenze des Planbereichs.

Im Nordwesten durch einen Teil der Nordwestgrenze des Flurstückes 19/87 Flur 3 Gemarkung Niederzwehren vom Schnittpunkt mit der Nordostgrenze des Planbereichs und der Verlängerung der Nordwestgrenze des Flurstückes 19/87 Flur 3 Gemarkung Niederzwehren bis zur Südwestgrenze des Planbereichs.

2.0 Rechtsverhältnisse2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen

Im "Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen - sachlicher 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. Der übrige Teil des Plangebietes ist noch als Sonderfläche Bund dargestellt. Es ist beabsichtigt, in der 21. Flächennutzungsplanänderung diese Darstellung in "allgemeine Grünfläche" zu ändern.

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 und einen Grünordnungsplan.

2.4 Bebauungsplanentwurf III/47 vom 08.05.1979 (Vorlage 199/79)

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplanentwurf aufgestellt worden. Wesentliche Grundzüge dieser Planung (Wohngebietsnutzung, Überwiegend 2-3 geschossige Bauweise, Wohnstraßen, Durchlässigkeit zur Dönche) sind beibehalten worden. Eine Neufassung wurde erforderlich durch Veränderungen, die sich für die Planung aus dem Gutachterverfahren ergeben haben.

2.5 Planfeststellungsbeschuß zum Ausbau der L 3217 von Druselalstraße bis Korbacher Straße vom 20.09.1974

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die äußeren Fahrbahnbegrenzungslinien des planfestgestellten Entwurfs der L 3217 (Heinrich-Schütz-Allee) berücksichtigt.

2.6 Fluchtlinienpläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der nach § 173 (3) BBAuS als Bebauungsplan weitergeltenden Teile der Fluchtlinienpläne 29 Niederzwehren und 30 Niederzwehren vom 27.02.1909 aufgehoben.

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. Die Erhaltung und Freihaltung dieser Fläche für Freizeit- u. Erholungsnutzungen u. als extensiver Naturraum soll planungsrechtlich gesichert werden durch einen Bebauungsplan, Landschaftsplan und/oder Grünordnungsplan. 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 Siedlungsentwicklung in Kassel

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Neubaugebieten wird bis auf geringe Ausnahmen als Nachfrage mit gestiegenen Anforderungen auftreten, die z. Zt. im wesentlichen mit der Nachfrage nach Einfamilienhäusern identisch ist. Es ist somit davon auszugehen, daß insgesamt ein Bedarf von ca. 250 bis 400 Wohneinheiten jährlich nach Einfamilienhäusern in Neubaugebieten in Kassel besteht, wovon ca. 1/3 auf die Dönche entfallen kann. Der angenommene Bedarf setzt voraus, daß ein hoher Anteil der ins Umland abwandernden Einwohner zu halten ist. Dieses Ziel ist nur durch eine offensive Siedlungspolitik bei hoher städtebaulicher Qualität zu realisieren.

4.2 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 Sondierungsbohrungen zur engmaschigen Untergründerkundung durch das Hessische 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 Bebauungsplans ist demnach ohne unvertretbare Aufwendungen möglich. Der im Gutachten für die Teilgebiete "Hangstreifen" und "Randstreifen" gegebenen Empfehlungen für eine Bebauung ist dabei unbedingt zu folgen.

4.3

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 Biotope.

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 (Biotope) mit jeweils typischer und vielfältiger Zusammensetzung von Arten und Lebewesen dar, die wegen ihrer Seltenheit möglichst zu erhalten und zu schützen sind.

Die Siedlungsfläche greift dabei im mittleren Bereich bis max. ca. 20 m in solche Biotope ein, was an dieser Stelle aus ökologischen Gründen vertretbar erscheint. Zudem ist durch die Gestaltung des Siedlungsrandes gesichert, daß keine Beeinträchtigung der angrenzenden wertvollen Biotope erfolgt.

5.0

Planungsziele

5.1

Allgemeine Zielsetzung

Aufgrund der in 4.1 beschriebenen Situation müssen stadtwirtschaftliche und soziale Zielsetzungen berücksichtigt werden. Das Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen ist im Rahmen von Modellverhaben 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 Siedlungstätig-

keit geänderten siedlungspolitischen Bedingungen und damit den Anforderungen nach preiswerten, wandlungsfähigen und freizeitgerechtem Wohnraum angepaßt werden kann. Hierbei soll ein Qualitätsstandard erreicht werden, der im Rahmen einer Ausstellung als Modell einer breiten Öffentlichkeit vermittelt werden kann.

Insgesamt soll gezeigt werden, daß individuelles Wohnen in dichten Strukturen als eigene städtische Wohnform entwickelt werden und verdichtetes, stadtgemäßes und dabei umweltfreundliches und kostengünstiges Wohnen attraktiv sein kann. Im Hinblick auf Bauform und Bauart sollen insbesondere die Wohnwünsche niedriger und mittlerer Einkommensbezieher angesprochen werden. Von der Konzeption sollen Impulse für die Eigentumsbildung im Stadtbereich ausgehen. Die Wohn- und Bauformen sollen sich verändernden Ansprüchen und finanziellen Belastungsmöglichkeiten anpassen können.

Die Siedlungsstruktur des Planbereiches kann in Ergänzung des Wohnungsangebotes des Stadtteils Helleböhn niedrige Geschossbauten, muß aber im wesentlichen verdichtete Einfamilienhausbebauung anbieten. Dabei sollen 3,7 ha (Nettowohnbaufläche) durch private Träger und Bauherren bebaut werden. 4,4 ha (Nettowohnbaufläche) entfallen auf das Modellvorhaben.

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 Fußweganschlüsse, Grünzäsur, 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 für 1978 ist die Darstellung des Planbereiches als Ergänzungsgebiet übernommen mit einer Einwohnerzahl von 1060, um die angestrebte Gesamteinwohnerzahl der Stadtteile Helleböhn und Süsterfeld von 7100 im Jahr 1985 zu erreichen.

5.2.2 Entwicklungsplanung Dönche/Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG

Die Entwicklungsplanung Dönche ist am 12.04.1978 in Helleböhn, am 26.04.1978 im AVZ, am 28.04.1978 in Brasselsberg und am 11.05.1978 in Nordshausen öffentlich diskutiert worden. Die Verwaltungsausschüsse haben sich in folgenden Sitzungen mit der Entwicklungsplanung Dönche beschäftigt und eine entsprechende Stellungnahme abgegeben:

- am 12.04.1978 der Verwaltungsausschuß Brasselsberg
- am 07.06.1978 der Verwaltungsausschuß Wilhelmshöhe gemeinsam mit dem Verwaltungsausschuß Brasselsberg

- am 30.05.1978 der Verwaltungsausschuß Helleböhn/Süsterfeld
- am 14.06.1978 der Verwaltungsausschuß Niederzwehren
- am 21.06.1978 der Verwaltungsausschuß Oberzwehren
- am 27.06.1978 der Verwaltungsausschuß Nordshausen.

Am 25.10.1978 hat sich die Baukommission mit der Entwicklungsplanung Dönche befaßt. Danach sind, unter Einbeziehung der Ergebnisse der Verfahren zur Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG und der Stellungnahmen der betroffenen Verwaltungsausschüsse folgende Entwicklungsziele im Planbereich anzustreben:

- Dönche Ost ist als Ergänzungsgebiet zu Helleböhn-Süsterfeld zu entwickeln. Zunächst soll nur der grundungstechnisch weniger problematische Teil einer Bebauung zugeführt werden.
- Hierbei ist von einem Überwiegenden Anteil von Familieineigenheimen auszugehen. Die Gebäude sollen 4 Geschosse nicht überschreiten, wobei eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung in Helleböhn zu vermeiden ist. Folgendes soll im einzelnen berücksichtigt werden:
 - Fußgängerverbindungen zu Helleböhn (Geschäfte, Schule, Kindergarten, Bürgerhaus) sind an der Turnhalle, Leuschnerstraße, Heiligenbergstraße und Westfriedhof zu gestalten. Die Aussicht über die Dönche ist als Gestaltungselement einzubeziehen. Bei der Bebauung der Hangkante ist hohe architektonische Qualität zu sichern.
 - Möglichkeiten zur Erschließung der gegenwärtig grundungstechnisch noch problematischen Hangflächen sind offenzuhalten.
 - Die Erschließung des Baugebietes soll nach dem Grundsatz der "verkehrsberuhigten Zone" erfolgen.
 - Die Erschließung der Dönche und ihrer Randbereich durch den ÖPNV ist durch den Bus vorzusehen.
 - Die Dönchelandschaft ist als extensiver naturnaher Erholungsraum nach Maßgabe eines noch zu erarbeitenden Grünordnungsplanes zu entwickeln und durch Fuß- und Radwege in die benachbarten Stadtteile einzubinden. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - die vorhandenen Biotope
 - der Bedarf an Kleingärten
 - die Einbeziehung in die benachbarten Stadtteile durch Fuß- und Radwege.
 - Es muß ein Angebot differenzierter Grundstücksgrößen und -lagen vorhanden sein, das es ermöglicht, die absolute Höhe des Preises für ein Grundstück zu reduzieren, auf dem individuell hohe Wohn- u. Freiflächenqualität geschaffen werden kann.

Die Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren sind im vorherigen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. III/47, Dönche - Schöne Aussicht (alt), aufgenommen worden. Den Bürgern werden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung in Helleböhn und durch eine Veröffentlichung in der Presse die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargestellt. Außerdem wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (Bürgerbeteiligung).

6.0 Durchführung

6.1 Planungsvorbereitung, Begleitung

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

- Koordinierungsausschuß Stadt-Land-Bund-Vertreter des federführenden Investors 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 modellhaften 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.

6.1.1 Bebauungsplan Inhalt

6.1.2 Bebauung

Das Baugebiet ist unterteilt in Teilbereiche für unterschiedliche Bau- und Wohnformen:

- Einfamilienhausbebauung mit Reihen, Höfen, Hausgruppen, Teppichbebauung (Atriumhäuser)
- Einfamilienhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihen, mit der Möglichkeit der besonderen Bauweise
- Wohnungen mit besonderen Förderungsbedingungen, vorzugsweise in 3-geschossigen, in Teilen 4-geschossigen Geschosßbauten.

Bei der geringen räumlichen Reserve für Eigentumsmaßnahmen in Kassel und unter der Zielsetzung, daß möglichst viele Bewohner in den Genuß der Dönchelandschaft kommen sollen, sind Grundstücksgrößen zwischen etwa 200 - 650 qm vorgesehen, wobei in Randbereichen größere Grundstücke möglich sind.

Die Festsetzungen der besonderen Bauweise im südlichen Teilbereich sollen Flexibilität in der Grundriß- u. Baukörpergestaltung (differenzierte Straßenräume) und Vereinfachungen der Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf Baulasten ermöglichen. Darüber hinaus wird damit die Erfüllung der Vorschriften zum Wärmeschutz in jedem Einzelgebäude erforderlich.

Die Festsetzung, daß im vorderen und hinteren Bereich (Erweiterungszonen) im Anschluß an die Hauptbaukörper 1-geschossige Neubauten errichtet werden dürfen, erfüllt die Forderung nach

- Anpaßbarkeit der Wohngrößen und -zuschnitte an veränderte Bedürfnisse und
- Rechtssicherheit. Für jeden Grundstückseigentümer und Nachbarn ist das Höchstmaß der künftig zu erwartenden Bebauung erkennbar.
- Sicherung der differenzierten und privaten, nicht einsehbaren Freiflächen. Deshalb ist die höchstmögliche Überbauung des vorderen und hinteren Bereichs mit 60 % festgelegt und der Sichtschutz bei Nutzung von Dächern als Terrasse bzw. Balkon vorgeschrieben.

Die Vorschriften zur Gestaltung zulässiger Einfriedigungen folgen dem Ziel der Einbeziehung der Baukörper in die Landschaft und lassen großzügige Freiflächen ohne künstliche Unterbrechung und Begrenzungen entstehen.

6.1.3 Private Freiflächen

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen (Sichtschutzwände, Vor- und Rücksprünge) soll als wichtiges Ziel die enge Verbindung von Wohnen und Freizeit erreicht werden. Dabei soll ein wesentlicher Teil der Freizeit in Freiflächen auf privatem Grund einmal mit engem Bezug zum öffentlichen Raum, zum anderen individuell und abgeschirmt verbracht werden können. Die privaten Freiflächen gliedern sich daher in eine dem öffentlichen Straßen- und Wegeraum zugeordnete Vorzone mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Wirtschaftshof, Autoabstellplatz, Begrünung, Spiel, Aufenthalt zu Gespräch mit Nachbarn u.a. mehr) im Sinne einer Erweiterung der öffentl. Flächen und einen abgeschirmten Gartenbereich als Erweiterung der Wohnung (grünes Zimmer).

Durch die Hofrandbebauung mit gegliederten Innenhöfen entstehen zusätzlich zu privaten Freiflächen halböffentliche Räume, die den nachbarschaftlichen Kontakt in den Einzelquartieren ermöglichen sollen. Den Geschoßwohnungen sind Mietergärten und den Erdgeschoßwohnungen private Gärten zugeordnet.

- #### 6.1.4
- Das öffentl. Freiraumangebot untergliedert sich in einen zentralen Freiraum (Anger, Grünfläche), dem Geschoßwohnungen mit höherer Einwohnerdichte zugeordnet sind und in die befahrbaren Wohnwege als Freiflächenangebot, deren Nutzung für Freizeit Zwecke eindeutig Priorität vor der Nutzung als Erschließungsfläche haben wird. In diesen Freiflächen sollen möglichst viele und unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden und nicht durch die Gestaltung und durch Einbauten eine bestimmte Nutzungsart festgelegt werden.

Die Standortfestlegung für den dem Geschoßwohnungsbau zuzuordnenden Kinderspielplatz im zentralen Grünbereich erfolgt durch den beauftragten Landschafts-/Gartenplaner.

Auf öffentlicher Fläche ist, im Anschluß an den zentralen Grünbereich in der Dönche, eine öffentl. Spiellandschaft vorgesehen. Weitere Spielmöglichkeiten ergeben sich im Quartier auf den Wohnwegen mit ihren platzartigen Erweiterungen.

Der außerhalb der bebaubaren Fläche liegende Teil des Plangebietes ist als öffentliche Grünanlage für naturnahe Erholung festgesetzt. Dort sollen Freiflächenangebote für Helleböhn, Süsterfeld und das neue Baugebiet unter Sicherung der Belange des Landschafts- und Biotopschutzes erhalten werden. Die endgültige Nutzung, Gestaltung und Erschließung dieser Fläche wird in Landschaftsplänen und/oder Grünordnungsplänen festgelegt werden.

6.1.5 Erschließung

Individualverkehr

Die Verkehrszählungen aus dem Jahr 1974 und der schlechte Fahrbahnzustand haben zu dem für 1979/80 vorgesehenen Ausbau der Heinr.-Schütz-Allee mit Mitteln nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz geführt. Langfristig großräumige Änderungen der Verkehrsführung (Westtangente B 520) sollen eine Entlastung der Heinr.-Schütz-Allee vom Durchgangsverkehr und somit eine Verkehrsberuhigung bewirken.

Im Bereich des stärker belasteten Teilabschnittes der Heinr.-Schütz-Allee (ab Einmündung der Leuschnerstr. Richtung Südosten) soll durch baulichen Immissionsschutz die Lärmbelastung vermindert werden.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Heinr.-Schütz-Allee aus. An den Anschlußpunkten befinden sich gleichzeitig Fußgängerüberwege von und nach Helleböhn. Durch Bäume und Inseln anstelle der sonst üblichen Schraffen auf dem Asphalt sowie durch Oberflächenmaterial wird die Heinr.-Schütz-Allee so gestaltet, daß trotz des zu erwartenden Verkehrsaufkommens infolge ihrer Funktion als stadtteilverbindende Verkehrsstraße ein gefahrloses Überqueren der Fahrbahnen durch Fußgänger möglich wird und die Autofahrer rechtzeitig auf mögliche Fußgänger aufmerksam gemacht werden. Die innere Erschließung erfolgt nach dem Prinzip der Überlagerung von Fußgängerverkehr und Individualverkehr. Das Erschließungssystem ist so ausgelegt, daß der Fahrverkehr möglichst rasch aus dem Gebiet abfließt und damit nur geringe Straßenabschnitte belastet, so daß eine Behinderung des Fußgängerverkehrs vermindert wird.

Darüber hinaus sind Bereiche geschaffen, wo durch eine Zusammenfassung von Autoabstellflächen reine Fußwegeerschließung ermöglicht wird, ohne daß unzumutbare Schwierigkeiten für die Versorgung und Sicherheit entstehen.

Am westl. u. südwestl. Rand des Baugebietes verläuft ein öffentl. Hangwanderweg, der, um abwechslungsreiche Ausblicke zu ermöglichen, an markanten Punkten bastionsartig erweitert wird. Die genaue Lage dieses Hangwanderweges soll im Rahmen der Freiraumplanung festgelegt werden. Geringfügige Verschiebungen des im Bebauungsplan festgesetzten Weges sollen dabei möglich sein. Ergänzend zu diesem Hangwanderweg verläuft im Inneren des Baugebietes ein zusätzlicher, halböffentlicher Fußweg zur gebietsinternen Querverbindung.

Fuß- und Radwege liegen im öffentlichen Straßenraum für den Individualverkehr. Zusätzliche befestigte Wege verlaufen, ausgehend von bestehenden Fußwegen in Helleböhn, durch das Baugebiet in der Grünzäsur in mittleren Plangebiet.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 18 und 21 (Eugen-Richter-Str., Meißnerstraße, Leuschnerstraße, Heinr.-Schütz-Allee) angefahren. Die Haltestellen liegen in der Heinr.-Schütz-Allee. Die Fahrtzeit zur Innenstadt beträgt ca. 20 Minuten mit einmaligem Umsteigen.

Technische Versorgung

Strom: Das Plangebiet wird an der Kirche südl. der Leuschnerstr. und am Westfriedhof an das vorhandene Stromnetz angeschlossen.

Gas: Die Gasanschlüsse liegen am Westfriedhof (Schöne Aussicht) und an der Meißnerstraße.

Wasser: Die Wasserzuleitung erfolgt über Kanäle am Westfriedhof, an der Meißnerstraße und der Leuschnerstraße. Ringversorgung ist möglich. Durch die Vermaschung (entspr. dem Verkehrserschließungssystem) entsteht optimale Versorgungssicherheit.

Kanal: Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Sammlerkanäle in der langen Stichstraße, am östl. Rand des Plangebietes u. über die Heinr.-Schütz-Allee. Die Fertigstellung des Hauptsammlers Süd ist dafür nicht erforderlich. In der Heinr.-Schütz-Allee auf Höhe der Theresienkirche befindet sich der bestehende Kanalschluß.

6.1.6 Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen

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

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.

6.2 Organisation/Verfahren

Der Bebauungsplan setzt die von der Stadt Kassel und dem Beirat entwickelten Ziele in rechtsverbindliche Festsetzungen um. Parallel dazu wurde ein Plangutachterverfahren mit in- und ausländischer Beteiligung durchgeführt, dessen Vorschläge und Anregungen zur Baumassenverteilung, Höhenentwicklung, Parzellenstruktur, öffentliche Freiflächen, Erschließungsprinzipien im Bebauungsplan ihren Niederschlag finden. D. h., daß die von allen am Verfahren Beteiligten entwickelten Ziele und Lösungsvorschläge planungsrechtlich gesichert werden.

7.0 Konsequenzen für die Umgebung

Durch den Einwohnerzuwachs wird das Zentrum Süsterfeld-Helleböhn mit seinen Einrichtungen für öffentliche und private Versorgung gestärkt.

Die Erschließung des Gebietes selbst mit seinen Fuß- u. Radwegen sichert die Zugänglichkeit der Dönchelandschaft für die bestehenden Siedlungseinheiten Süsterfeld und Helleböhn. Damit können auch bestimmte Freiflächendefizite ausgeglichen werden.

Die Klimafunktion der Dönchelandschaft wird durch den Bebauungsplan (Begrenzung der Bebauung) planungsrechtlich gesichert.

Durch die angeräuhliche zentrale Freifläche an der Heinrich-Schütz-Allee entsteht ein für Helleböhn und das neue Baugebiet gemeinsam nutzbarer 'städtischer Platz'. Das 'Tor zur Dönche' und die Beschränkung der Geschosßzahlen sichert das Ziel der Erhaltung der Zugänglichkeit und der Sichtbeziehungen zur Dönchelandschaft von Helleböhn aus.

8.0 Strukturdaten

Gesamtfläche:	20,1 ha
Baufläche alt:	ca. 0,81 ha
Verkehrsfläche alt:	ca. 1,3 ha
Bruttowohnbaufläche neu:	9,33 ha
Erschließung	1,25 ha
Nettowohnbaufläche	8,08 ha
neue Wohnungen:	ca. 330
davon Geschosßbau:	ca. 120
davon verdichtete Einfamilienhäuser:	140
davon freistehende Einfamilienhäuser:	70