

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

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Legende des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes III/47, Dönche - Schöne Aussicht.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Nordosten durch die Heinrich-Schütz-Allee; im Südosten durch die Heinrich-Lauterbach-Straße; im Südwesten durch eine Parallele zur Hermann-Matern-Straße im Abstand von 130 m; im Nordwesten durch eine Parallele zur Heinrich-Lauterbach-Straße im Abstand von 146 m, einer Parallelen zur Hermann-Matern-Straße im Abstand von 30 m und einer Parallelen zur Hans-Leistikow-Straße im Abstand von 42 m; im Norden durch die Hermann-Matern-Straße.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

##### 2.1 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.

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' und 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 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 (Art der Nutzung, 1- bis 3-geschossige Bauweise, Erschließungsprinzipien) beibehalten werden. Durch den B.Pl. III/47 Teilbereich A werden die Festsetzungen des B.Pl. III/47 ersetzt.

2.5 Planfeststellungsbeschuß zum Ausbau der L 3217 von Druseltalstraße 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.

3.0 Lage des Plangebietes in seiner räumlichen Umgebung

Der Planbereich stellt als Südwesthang mit Blick über die Dönchellandschaft, hinüber zum Baunsberg und Habichtswald eine der schönsten Bauflächen der Stadt Kassel dar. Es ist Teil des Ergänzungsgebietes 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 Dönchellandschaft. Die Erhaltung und Freihaltung dieser Fläche für Freizeit- u. Erholungsnutzungen und 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 war das Gelände im Eigentum der Stadt. Das ehemals als Truppenübungsplatz genutzte Gelände liegt seitdem brach und wird für Spaziergänge genutzt. Im August 1980 wurde es an die Neue Heimat verkauft, die dort die Ergebnisse des Plangutachterverfahrens baulich realisieren wird.

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 Untergrunderkundung 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 Bebauungsplanes ist demnach ohne unvermeidbare Aufwendungen möglich. Den im Gutachten für die Teilgebiete "Hangstreifen" und "Rendstreifen" gegebenen Empfehlungen für eine Bebauung ist dabei unbedingt zu folgen.

#### 4.3 Landschaft/Klima

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

- die klimatischen Funktionen der Dönchellandschaft
- 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 Dönchellandschaft erschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen soll gering gehalten werden.

Teilbereiche der Dönchellandschaft 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. Durch die Gestaltung des Siedlungsrandes mit einem Hangwanderweg, der nur an ausgewählten Stellen den Zugang zur Landschaft möglich macht, ist gewährleistet, daß die angrenzenden Biotope nicht beeinträchtigt werden.

## 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 Modellvorhaben daran interessiert, Maßnahmen zu fördern, die einen Maßstab für die Entwicklung des Städtebaues und Wohnungswesens 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 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 Eigentumbildung im Stadtbereich ausgehen. Die Wohn- und Bauformen sollen sich verändernden Ansprüchen und finanziellen Belastungsmöglichkeiten anpassen können.

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 für 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. Die Grundzüge dieses Bebauungsplanes III/47 bleiben erhalten.

## 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

Die reine Wohnbebauung besteht aus Stadt- und Reihenhäusern an der Hans-Leistikow-Straße, einer Atrium- und Gartenhofbebauung mit intimen Fußwegen und aus Reihenhäusern bestehenden Hausgruppen an der Heinrich-Lauterbach-Straße. Auf einzelnen Bauflächen können durch die vorgesehene Bebauung mit Gartenhöfen und die Blockrandbebauung, in ihrer räumlichen Ausdehnung durch Baulinien und zwingende Geschößzahlen festgesetzt, die nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahlen überschritten werden. Durch die vorgesehenen Gartenhöfe, den hohen Anteil an öffentlichen Freiflächen und ihren Charakter und den terrassenartigen Versatz der Baukörper untereinander wird ein Ausgleich zu der dichten Bebauung geschaffen. Die Abschirmung zu den Freiflächen auf Nachbargrundstücken wird dadurch gesichert, daß Nebenanlagen nur auf der Grundstücksgrenze zulässig sind. Aus stadtgestalterischen Gründen sind bei der geschlossenen Bauweise Baulinien festgesetzt, die Vor- und Rücksprünge auf der Grundstücksgrenze bilden.

Wegen der Baugrundverhältnisse im sog. 'Hangstreifen' ist dort bei den Bauflächen die Zulässigkeit eines talseitigen zusätzlichen Geschosses festgesetzt. Die Hangkante im Bereich der Hans-Leistikow-Straße wird durch die Festsetzung einer besonderen Bauweise (einseitige Grenzbebauung) und das darunterliegende talseitige Untergeschoß präzise und differenziert gestaltet.

### 6.1.3 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen gliedern sich bei den Reihen- und Stadthäusern in den öffentlichen Straßen zugeordnete Vorgartenbereiche und abgeschirmte Gartenbereiche. Die Atrium- und Gartenhofhäuser bieten vollständig abgeschirmte Gartenbereiche.

### 6.1.4 Öffentliche Freiflächen

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet für Freizeitnutzungen und zum Spielen. Sie weiten sich an ihrem Ende zu Plätzen auf. Im Bereich der Atrium- und Gartenhofhäuser sind reine Fußwege mit platzartigen Erweiterungen vorgesehen.

### 6.1.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Heinrich-Schütz-Allee aus. An den Anschlußpunkten befinden sich Fußgängerüberwege von und nach Helleböhn, die durch Bäume und Inseln anstelle sonst üblicher Schraffen ein gefahrloses Überqueren möglich machen und die Aufmerksamkeit der Autofahrer erhöhen sollen.

Die innere Erschließung erfolgt nach dem Prinzip der Überlagerung von Fußgängerverkehr und Individualverkehr.

Im Bereich mit Gartenhofbebauung ist durch die Zusammenfassung von Autoabstellflächen an der Hermann-Mattern-Straße reine Fußwegeerschließung vorgesehen, ohne daß unzumutbare Schwierigkeiten für die Versorgung und Sicherheit entstehen. Am südwestlichen Rand des Baugebietes verläuft ein öffentlicher, für Rettungsfahrzeuge befahrbarer Hangwanderweg, der, um abwechslungsreiche Ausblicke zu ermöglichen, an markanten Punkten bastionsartig erweitert wird.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 10 und 21 (Eugen-Richter-Str., 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, der Hans-Leistikow-Straße und der Heinrich-Lauterbach-Straße, sowie über einen Kanal am Südwestrand des Plangebietes. Leitungsrechte sind dort festgesetzt, wo der Kanal in privaten Bauflächen verläuft.

### 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

Die Bebauungsplanänderung differenziert, präzisiert und ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III/47 entsprechend dem Planungfortschritt im Rahmen des Plangutachterverfahrens Dönche - Schöne Aussicht. Die dabei entwickelten Ziele und Lösungsvorschläge bleiben in ihren Grundzügen erhalten.

## 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- und 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.

## 8.0 Strukturdaten

Gesamtfläche		ca. 1,87 ha	
Baufläche	alt	ca. 1,3 ha	neu 1,3 ha
Verkehrsfläche	alt	ca. 0,25 ha	neu 0,25 ha
Grünanlage	alt	ca. 0,32 ha	neu 0,32 ha
Wohnungen	alt	ca. 60	neu 64 (davon 17 Gartenhofhäuser)

## 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. Passolt  
Baudirektor

09.06.1981