

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/1 "Alte Breite"

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Stadtgrenze, im Osten durch die östlichen Begrenzungen der Obervellmarer Straße und des Fladigenfelds, im Süden durch die südlichen Grenzen der Alten Breite und "Am Ziegenberg", im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4/7, 145/4, 86/4, 4/10, 3/3, 1/15, 1/14, 1/9 der Flur 1 und 2/8, 3/1, 3/10, 4/7 und 4/2 der Flur 2 gebildet.

Die Größe (Bruttobauland) des Plangebietes beträgt: 12,9 ha.

Das Gelände fällt von seiner nordwestlichsten zu seiner südöstlichsten Ecke um ca. 7 %.

### 2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel im Maßstab 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist der gesamte Bereich als Reines Wohngebiet - WR-0-II - nach § 3 BauNVO festgesetzt.

### 3.0 Planungsabsichten

#### 3.1 Allgemein

Das Plangebiet ist durch seine Lage am Rande des Naturparks Habichtswald ein besonders bevorzugter Wohnstandort.

Die Nähe zum Ortszentrum Harleshausen und zu den geplanten Gemeindebedarfseinrichtungen, sowie eine gute verkehrsmäßige Anbindung an die Stadtmitte, die durch den Neubau und die Verlegung der Obervellmarer Straße noch verbessert wird, steigern die Qualität des Wohnquartiers erheblich.

Es muß deshalb das Ziel sein, eine städtebauliche Ordnung anzustreben, die die Wohnqualitäten bei fortschreitender Bebauung erhält und den städtebaulichen Gesamtzielen der Stadt Kassel Rechnung trägt, wie sie im Flächennutzungsplan niedergelegt sind.

Im Plangebiet sind z.Z. 53 Wohngebäude mit ca. 85 Wohneinheiten vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung und ein mit ca. 30 % angenommener Anpassungsverlust dürften den Bau von ca. 147 weiteren Wohneinheiten ermöglichen. D.h. die durch Ausnutzung aller Teilungsmöglichkeiten erreichte durchschnittliche Grundstücksgröße wird über der in den gesetzlichen Festlegungen angegebenen Mindestgrundstücksgröße liegen.

Das Wohngebiet dürfte nach vollständigem Ausbau ca. 230 Wohneinheiten haben und ca. 630 Einwohner beherbergen.

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.21 Wohnen

Die vorhandene Bebauung ist aus einer Kleingartenkolonie hervorgegangen. Die Bausubstanz ist sehr unterschiedlicher Qualität. Die Besiedlung ist sehr dünn, (13,6 E/ha Bruttobauland) was nicht zuletzt eine Folge der bislang noch primitiven Erschließung und der damit zusammenhängenden Unannehmlichkeiten ist.

Die zukünftige Entwicklung soll durch eine maßvolle Verdichtung gekennzeichnet sein. Dieses nicht zuletzt durch wirtschaftliche Überlegungen begründete Ziel soll jedoch die Wohnqualitäten nicht mindern.

#### 3.22 Dienstleistungen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Nebenzentrums Harleshausen. Alle für den täglichen Bedarf notwendigen Güter sind hier erhältlich. Auch die Versorgung durch Ärzte, Banken und andere Dienstleistungen ist weitgehend gewährleistet. Die durchschnittliche Fußwegentfernung beträgt 1,2 km.

Nach vollständiger Bebauung aller, im Süden und Osten noch freien, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Baugebiete, dürfte ein kleiner Laden im Plangebiet sowohl wirtschaftlich als auch bedarfsmäßig zu vertreten sein.

#### 3.23 Grünflächen und Kinderspielplätze

Das Plangebiet liegt am Rande des Naturparks Habichtswald und ist deshalb mit natürlichen Erholungsflächen sehr gut versorgt.

Das Angebot an privaten Spielflächen für Kleinkinder ist wegen der niedrigen Wohndichte von ca. 50 Einwohner/ha und Grundstücksanteilen von 960 m<sup>2</sup>/Haus bei der höchstmöglichen Verdichtung sehr gut.

### 3.3 Erschließung

#### 3.31 Fahrverkehr

Das Plangebiet liegt an der L 3234 (Obervellmarer Straße).

Die Neuplanung für die Obervellmarer Straße sieht für das Wohngebiet nur noch zwei Verkehrsanbindungen vor.

Die eine erfolgt auf der Trasse "Am Ziegenberg", die andere auf der alten Obervellmarer Straße (auf Obervellmarer Gebiet). Es ergibt sich eine Verbindung der beiden Anschlüsse über Ziegenberg, Fladigenfeld, Glockenblumenweg und die alte Trasse der Obervellmarer Straße.

Vom Fladigenfeld aus erschließen Stichstraßen mit abschließenden Wendeanlagen am Rande des Naturparks den westlichen Teil des Wohngebietes.

Der östliche Teil wird durch einen äußeren Ring erschlossen. Dieser wird gebildet aus den Straßen: Fladigenfeld, Glockenblumenweg, die Obervellmarer Straße und die Alte Breite.

### 3.32 Fußgänger

Die nach ihrer Funktion höher belastete Straße Fladigenfeld wird im Gegensatz zu den anderen Straßen mit einem Gehsteig von 2,0 m Breite an ihrer Ostseite versehen. Alle anderen Wohnstraßen haben nur einen Gehsteig mit 1,50 m Breite.

Eine Fußwegverbindung führt entlang der geplanten L 3234 zum Zentrum Harleshausen.

### 3.33 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Garagen werden als Einzelmaßnahmen auf den Grundstücken erstellt.

Zur Deckung des Bedarfs an Parkplätzen für Besucher ist die Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert.

Es wird davon ausgegangen, daß an der mit einem Bürgersteig versehenen Straßenseite das Parken erlaubt wird.

## 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Zur Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen sind im Bereich der Alten Breite, im Fladigenfeld sowie am Ende der Stichstraßen für den Straßenbau bzw. die Erstellung der Wendeanlagen, von der Stadt Grundstücksteile zu erwerben.

## 5.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	11,30 ha
2. Verkehrsflächen	1,60 ha
<hr/>	
Gesamt	12,90 ha

Wohnungen vorhanden	etwa	85 WE
Wohnungen Zuwachs	"	147 WE
gesamt		232 WE
Einwohner vorhanden		229
Einwohner Zuwachs		399
gesamt		628
Wohndichte, netto		54 E/ha
Wohndichte, brutto		37 E/ha

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten (nach § 12 BBauG)

6.1 Grunderwerb (Verkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche)	etwa	617.600,-- DM
6.2 Straßenbau mit Beleuchtung	etwa	1.000.000,-- DM
6.3 Entwässerung	etwa	<u>225.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	etwa	<u><u>1.842.600,-- DM</u></u>

An den K sten zu 6.1 bis 6.3 sind die Grundstückseigentümer  
entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt  
Kassel zu beteiligen.

gez. Hoffmann  
Baudirektor