

Betr.: Bebauungsplan Nr. IV/31 für das Gebiet zwischen
Am Ziegenberg, Kornblumenweg, Wegmannstraße und
Obervellmarer Straße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden von Harleshausen. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Straße Am Ziegenberg im Norden, dem Kornblumenweg im Osten, der Wegmannstraße im Süden und den Westgrenzen der Flurstücke 135/44, 246/44, 247/44, 138/44 an der Obervellmarer Straße.

Das Gebiet hat eine Ausdehnung von 380 m in ost-westlicher Richtung. Es umfaßt eine Fläche von ca. 6,3 ha, der Anteil der Verkehrsfläche beträgt ca. 1,45 ha.

Das Plangebiet umfaßt einen leicht ansteigenden Höhenrücken, der von Ost nach West von 221 m ü.NN. auf 233 ü.NN. ansteigt.

2.0 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vom 18.1.1974 als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 wird das Gebiet als Reines Wohngebiet WR-O-II festgesetzt.

3.0 Planungsziel

3.1 Wohnen

Das Plangebiet liegt am Südrand ausgedehnter landwirtschaftlich genutzter Flächen, die eines der großen Siedlungsräume Kassels darstellen.

Es begrenzt im Norden den Naherholungsraum Geilebach und insbesondere den Friedhof.

Seine Ausstattung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen ist abhängig von der Besiedlung der genannten Baugebiete nördlich und westlich des Geltungsbereiches.

Für diese Besiedlung ist ein Zeitrahmen von 10 - 15 Jahren angenommen worden. Die dann vorhandenen Einwohner werden den Bedarf einiger Läden im Bereich "Am Ziegenberg", einen Kindergarten und Spiel- und Parkplätze auslösen.

Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum von Harleshausen und in der Wegmannstraße sowie die Schule und der Kindergarten am Jungfernkopf (ca. 1000 m Entfernung) für die Einwohner des Plangebietes die genannten Bedürfnisse erfüllen.

Die genannten fußläufig erreichbaren Infrastruktureinrichtungen sowie die Nähe zu den Erholungsgebieten Habichtswald und Geilebachtal lassen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Nutzung Wohnen als geeignet scheinen.

Die topographischen Gegebenheiten sind ebenfalls für den Bau von Wohnhäusern geeignet.

In ost-westlicher Richtung verläuft etwa in der Mitte des Baugebietes ein Höhenrücken, von dem aus das Gelände nach Süden und Norden fällt. Vom südlichen Teil ist ein ungehinderter und unverbaubarer Blick ins Kasseler Becken möglich.

Im Plangebiet sind 16 Wohngebäude mit 20 Wohnungen vorhanden. Es sind 51 Häuser geplant. In der zweigeschossigen Bauweise wird mit ca. 70 Wohneinheiten zu rechnen sein.

4.0 Erschließung

4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung der L 3234 mit der stadtverbindenden sog. Nordtangente (bisher Wegmannstraße und nach dem Bau "Am Ziegenberg" Waldecker Straße). Während erstere die Verbindung nach Obervellmar und zur Innenstadt schafft, schließt letztere an das Industriegebiet in Rothenditmold die B 7 und die B 3 an.

Die Anbindung des Binnenstraßensystems an die genannten überregionalen Straßenzüge erfolgt nach deren Ausbau nicht mehr wie bisher über die Wegmannstraße an die Obervellmarer Straße (L 3234), sondern über die Planstraße C an die Straße Am Ziegenberg. Diese stellt die Verbindung zur Wegmannstraße her und ist Ausgangspunkt für in westliche und östliche Richtung führende Stichstraßen mit Wendeanlagen an ihrem Ende (Straße B).

4.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten ausgewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind Am Ziegenberg geplant.

4.3 Fußwege

Entlang der Obervellmarer Straße sind öffentliche Fußwege geplant, die zum Teil befahrbar sind, um anderweitig nicht erreichbare Grundstücke zu erschließen.

Fußwegeverbindungen sind geplant, um die Wendeanlagen der Straße B mit der Wegmannstraße, dem Ziegenberg und dem Fußweg an der Obervellmarer Straße zu verbinden.

Nach dem Ausbau der Waldecker Straße und Am Ziegenberg wird die Wegmannstraße von der Obervellmarer Straße abgehängt und dementsprechend vom Verkehr entlastet. Dies schafft gute Voraussetzungen für die Benutzung als Schulweg und als Höhenwanderweg mit Blick über den Friedhof, ins Geilebachtal und in das Kasseler Becken.

4.4 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch den Bus 27 mit der Innenstadt und dem Ortsteilzentrum Harleshausen sowie dem Industriegebiet im Osten und den angrenzenden Stadtteilen verbunden.

Der Bus verkehrt zur Zeit noch auf der Wegmannstraße, wird nach dem Ausbau der L 3234 und der Waldecker Straße Am Ziegenberg seine Haltestelle jedoch an der Kreuzung dieser beiden Straßen erhalten.

4.5 Entwässerung

Das Gebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Die Kanäle, die an den Hauptsammler im Ziegenberg anschließen, liegen in der Straße C und dem Fußweg, der die Wendeanlage mit dem Ziegenberg und der Wegmannstraße verbindet.

5.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die zur Bebauung notwendige Eigentumsstruktur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist durch ein Umlegungsverfahren erzielt worden.

Die Größender neuen Grundstücke sind so zugeschnitten, daß sie den textlichen Festsetzungen Abs. 2 des Bebauungsplanes entsprechen.

Die Frontbreiten der Grundstücke sind entsprechend den üblichen Maßen für Wohngebäude und deren Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung zugeschnitten.

6.0 Strukturdaten

1.) Wohngebiet	4,85 ha
2.) <u>Verkehrsfläche</u>	<u>1,45 ha</u>
Gesamt	6,30 ha

Wohnungen vorhanden	20 WE
<u>Wohnungen Zuwachs</u>	<u>70 WE</u>
Gesamt	90 WE

Einwohner vorhanden	60 E
<u>Einwohner Zuwachs</u>	<u>210 E</u>
Gesamt	270 E

Wohndichte netto	55 E/ha
Wohndichte brutto	43 E/ha

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten (nach § 128 BBauG)

7.1 Grunderwerb (Verkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche)	DM
7.2 Straßenbau mit Beleuchtung	DM
7.3 <u>Entwässerung</u>	<u>DM</u>
Gesamtkosten	

gez. Hoffmann
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 25.6. 1976



Hoffmann
Techn. Angestellter