

Beitrag: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/35 A für das Gebiet zwischen Gladiolenweg, Obervellmarer Straße, Firnskuppenstraße, Orchideenweg und Waldgrenze Naturpark Habichtswald

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Harleshausen in der Flur 1.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden vom Gladiolenweg und der Südgrenze des Flurstücks 17,

im Osten von der Obervellmarer Straße,

im Süden von der Firnskuppenstraße und den Südgrenzen der Flurstücke 120/69, 119/69, 118/69, 68 und 13/10 und

im Westen durch den Orchideenweg, die Ostgrenze des Flurstücks 35 und die Westgrenze des Flurstücks 166/65.

Das Gelände hat eine Größe von 8,3 ha.

Es fällt von seiner nördlichen Grenze bis zum Geländebbruch zur Firnskuppenstraße um ca. 7 %.

2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.74 ist die Fläche in Teilen als Bauland, Allgemeines Grün, Verkehrsgrün und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Der Bebauungsplan IV/35 Wohnpark Harleshausen, der seit dem 4.3.71 rechtsverbindlich ist, setzt ein Wohnbaugebiet für ein- bis viergeschossige Bauweise fest. Dieses ist durch eine ost-westgerichtete Grünschneise (Parkanlage) in einen nördlichen ein- bis zweigeschossigen und einen südlichen viergeschossigen Teil getrennt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind "von der Behausung freizuhaltende Grundstücke" nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG festgesetzt.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein (Wohnen)

Der Wunsch nach individuellen Bauformen, der in den letzten Jahren verstärkt erkennbar wurde, erfordert eine Änderung der städtebaulichen Ordnung als Grundlage für die weitere Bebauung des Gebietes.

Die im Bebauungsplan IV/35 vom 4.3.71 festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen sind zum größten Teil realisiert.

Von den im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten zwei viergeschossigen Wohnhausgruppen ist die östliche gebaut.

Statt der westlichen Gruppe mit 22 Wohnungen sind 21 zweigeschossige Reihenhäuser geplant, von denen noch 10 zur Realisierung anstehen.

Der größere Flächenbedarf dieser Häuser, der gegenüber der viergeschossigen Bebauung entsteht, geht zu Lasten der öffentlichen Erholungsflächen. Dies führt jedoch nicht zu einer Einschränkung, denn abgesehen davon, daß die öffentlichen Freiflächen noch ausreichend bemessen sind, entsteht für jede Familie ein wesentlicher Zuwachs an privatem Gartenland. Dieses ist besonders im Hinblick auf die Bedürfnisse der Familien als wertvoll anzusehen (Kleinkinderspielplätze).

3.11 Dienstleistungen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Nebenzentrums Harleshausen. Alle für den täglichen Bedarf notwendigen Güter sind hier erhältlich. Die Versorgung durch Ärzte, Banken und andere private Dienstleistungen ist gewährleistet. Die Fußwegentfernung beträgt ca. 400 m.

Die Grundschule und der Kindergarten für die im Plangebiet wohnenden Kinder befinden sich ebenfalls im Ortszentrum. Sie sind auf den nach dem Bau der Obervellmerer Straße (L 3234) verkehrsarmen Straßen zu erreichen.

3.12 Grünflächen und Kinderspielplätze

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

Die Spielflächen für die Kleinkinder sind auf den Freiflächen der Baugrundstücke anzulegen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in der Parkanlage geplant, die sich im Zentrum des Wohngebietes befindet.

Er hat eine Größe von ca. 600 qm und soll Spielflächen für alle Kinder von 6 bis 12 Jahren erhalten.

Ein Bolzplatz für die Kinder bis 16 Jahre ist am Rande des Habichtswaldes am Ende der Straße "Am Ziegenberg", außerhalb dieses Bebauungsplangeltungsbereichs, geplant.

3.2 Erschließung

3.2.1 Fahrverkehr und ruhender Verkehr

Der Lilienweg, als zentrale Straße des Wohngebietes, mündet in die heute noch stark von Durchgangsverkehr belastete Obervellmarer Straße (L 3234). Nachdem in den nächsten Jahren der Ausbau und die Verlegung der L 3234 nach Osten vollzogen sein wird, soll die Einmündung des Lilienweges in der festgesetzten Form ausgebaut werden und somit eine Fahrverbindung zum Zentrum entstehen, die unabhängig und abseits vom Durchgangsverkehr ist.

Die Reihenhausergruppen sind durch private Wohnwege mit Sammelgaragenanlagen für den ruhenden, privaten Verkehr erschlossen.

Der Asternweg und der Gladiolenweg sind die Erschließungsstraßen für die freistehenden Wohnhäuser, deren private Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet sind.

3.2.2 Fußgänger

Die Fußgängerverbindung zum Ortszentrum Harleshausen ist über den Orchideenweg und die Firnskuppenstraße ohne Gefährdung durch den Fahrverkehr möglich.

Eine Fußgängerverbindung zum Naturpark Habichtswald entsteht in der die beiden Teile des Baugebietes verbindenden Parkanlage, dem Orchideen- und dem Gladiolenweg.

3.2.3 Entwässerung

Die für die Entwässerung der Wohngebäude notwendigen Kanäle sowie die Versorgungsleitungen sind im Baugebiet vorhanden.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die im Bebauungsplan festgesetzte Parkanlage wird laut Vereinbarung der Stadt Kassel mit dem Bauträger vom 26.10.1973 nach Plänen der Stadt hergestellt und die Nutzungsrechte der Stadt Kassel übertragen.

5.0 Strukturdaten

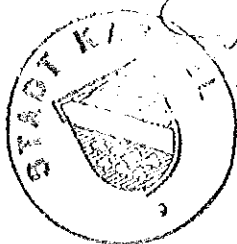
1. Wohngebiet		4,7 ha
2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke		2,1 ha
3. Parkanlage		0,6 ha
4. Verkehrsfläche		0,9 ha
Gesamt (Bruttobauland)		8,3 ha
Wohnungen, vorhanden	etwa	61 WE
Wohnungen, Zuwachs		21 WE
Gesamt		82 WE
Einwohner, vorhanden		165 Einw.
Einwohner, Zuwachs		57 "
Gesamt		222 Einw.
Wohndichte, netto		47E/ha
Wohndichte, brutto		27E/ha

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten (nach § 127 BBauG)

6.1 Grunderwerb (Verkehrsfläche)) entfällt, da) Unternehmer-) vertrag
6.2 Straßenbau mit Beleuchtung	
6.3 Entwässerung	

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:

Kassel, den *16. 5.* 19 *77*



Hoffmann
Baudirektor

gez. Hoffmann
Baudirektor