

Betr.: Bebauungsplan Nr. IV/43 für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße (alt), Am Ziegenberg, Fladigenfeld und Alte Breite

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen

Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randgebiet von Harleshausen. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der alten Trasse der Obervellmarer Straße (L 3234) im Osten, Am Ziegenberg im Süden, dem Fladigenfeld im Westen und der Alten Breite im Norden.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,25 ha.
Der Anteil der Verkehrsfläche beträgt 0,68 ha.

Von seiner nordwestlichen Ecke fällt das Gelände bis zu seiner südöstlichen um ca. 7 %.

2.0 Rechtsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist der Planbereich z. Z. als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 2 BBauG dargestellt.

Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR-0-II) festgesetzt.

3.0 Planungsziel

3.1 Allgemein

Das Plangebiet ist die südliche Erweiterung des Wohnquartiers, das am nördlichen Stadtrand westlich der L 3234 aus einer Kleingartensiedlung entstanden ist. Es ist wegen seiner Lage am Rande des Habichtswaldes und der guten Verkehrsbeziehungen zur Innenstadt ein bevorzugter Wohnstandort.

Der im Flächennutzungsplan dargestellten Sekundarstufenschule I und dem Kindergarten ist im Rahmen einer Stadtteiluntersuchung ein für die entsprechenden Einzugsbereiche günstigerer Standort zugewiesen worden.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.2.1 Wohnen

Die Bausubstanz des westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebietes ist unterschiedlicher Qualität, die Besiedlung ist sehr dünn

(13,6 E/ha), was nicht zuletzt eine Folge der bislang noch primitiven Erschließung des Gesamtgebietes ist.

Die auf dem z. Z. städtischen Grundstück beabsichtigte städtebauliche Entwicklung soll im Hinblick auf die Abwanderung Kasseler Bürger in den Landkreis eine Zielrichtung haben, die sowohl ökonomische Gesichtspunkte als auch Wohnqualität berücksichtigt.

Durch die Abstufung der Geschößzahl vom höchsten Niveau des Plangebietes zum tiefsten, also von 2 Geschossen über eine eingeschossige Bauform mit talseitigem Untergeschoß zur eingeschossigen Bauweise in Nähe der Lärmschutzwälle, soll erreicht werden, daß dem größten Teil der Häuser die Sicht in das Kasseler Becken ermöglicht wird.

Der aus ökonomischen Gründen erwachsende Zwang zu kleinen Grundstücken soll unterstützt werden durch die Zulässigkeit von Baugruppen bis zu 40 m Länge.

Festsetzungen, die die Form und die Stellung der Gebäude beeinflussen, sollen gegenseitige Beeinträchtigungen ausschließen.

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.

3.23 Grünflächen und Kinderspielplätze

Am Rande des Naturschutzparkes Habichtswald gelegen, ist das Wohngebiet mit natürlichen Erholungsflächen sehr gut versorgt.

Die Kleinkinderspielplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren wird im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes festgesetzt.

Ein Bolzplatz für Kinder im Alter von 12 - 16 Jahren wird am Ende der Straße Am Ziegenberg am Rande des Habichtswaldes geplant.

3.3 Erschließung

3.31 Fahrverkehr (Individualverkehr)

Das Plangebiet liegt an der L 3234 (Obervellmarer Straße). Die Neuplanung für die Obervellmarer Straße sieht für das Neubaugebiet den Anschluß "Am Ziegenberg" vor.

Von dieser Straße bzw. vom Fladigenfeld aus erschließen Wohnstraßen das Baugebiet. Ein Teil der Obervellmarer Straße wird in die südöstliche dieser Wohnstraßen einbezogen.

Das Wohngebiet ist mit dem Ostteil der Stadt über Am Ziegenberg und die Waldecker Straße verbunden. Die Verbindung mit der Innenstadt erfolgt auf der Obervellmarer Straße über die Wolfhager- oder die Harleshäuser Straße. Die Wolfhager Straße ist z. Z. nur teilweise ausgebaut. Der Ausbau soll in den nächsten Jahren erfolgen.

3.32 Fußgänger und öffentlicher Personennahverkehr

Die entsprechend den Höhenlinien nach Südwesten ab-schwenkenden Wohnstraßen im Plangebiet werden durch einen Fußweg verbunden, der zur Omnibushaltestelle an der Kreuzung der Obervellmarer Straße mit der Straße Am Ziegenberg führt. Dieser Fußweg hat eine Breite von 5 m und führt mit leichtem Gefälle in südöstlicher bzw. südlicher Richtung.

3.33 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Garagen werden als Einzelmaßnahmen auf den Grundstücken erstellt. Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen sind in der Straße A 4 Stellplätze in einer Bucht angeordnet. Ansonsten sind die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich im städtischen Eigentum und soll an Privatbauherren verkauft werden. Die für den Straßenbau notwendigen Flächen bleiben im Eigentum der Stadt.

5.0 Strukturdaten

1. Wohngebiet	2,57 ha
2. Verkehrsfläche	0,68 ha
Gesamt	3,25 ha

	Geplante Gebäude	47 Häuser
	Geplante Wohnungen	57 WE
	Einwohner	152 Personen
	Wohndichte, netto	59 Pers./ha
	Wohndichte, brutto	47 Pers./ha
6.0	<u>Überschlägig ermittelte Kosten</u> (nach § 9 Abs. 6 BBauG)	
6.1	Grunderwerb	44.200,-- DM
	Verkehrsfläche und Gemeinbedarfsfläche	4.000,-- DM
6.2	Straßenbau mit Beleuchtung	532.000,-- DM
6.3	Entwässerung	<u>100.000,-- DM</u>
	Gesamtkosten	680.000,-- DM =====

gez. Hoffmann
Baudirektor