

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/59, Döncherain

B e g r ü n d u n g1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Oberzwehren und Niederzwehren, westlich der Heinrich-Schütz-Allee und nördlich der Naumburger Kleinbahn am Rande der Dönche. Die Spitze des dreieckigen Baugebietes liegt an der Heinrich-Schütz-Allee etwa auf Höhe der Einmündung An der Turnhalle.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Nordosten und Osten

von der östlichen Grenze der Heinrich-Schütz-Allee, Flurstück 131 bis zur Verbindungslinie der Südwestecke des Flurstücks 212/107 mit der Südostecke des Flurstücks 199/95, Flur 24, Gem. Niederzwehren;

im Süden

von der Nordgrenze des Flurstücks 171/92, Flur 24, Gemarkung Niederzwehren, den Nordgrenzen der Flurstücke 129/22, 150/22, 77/6 und der Südgrenze des Flurstücks 251/11, alle Flur 2 Gemarkung Oberzwehren;

im Westen

von den Westgrenzen der Flurstücke 251/11, 16/2, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren;

im Nordwesten

von der Nordwestgrenze der Flurstücke 75/2, 77, 78, 80, 81, 82, 83/1, Flur 24, Gemarkung Niederzwehren, bis zur Heinrich-Schütz-Allee.

2.0 Rechtsverhältnisse2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen

Die Landesregierung Hessen hat am 28.11.1978 den 'Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen - sachlicher Teilplan' gem. § 7 Abs. 3 des Hess. Landesplanungsgesetzes festgestellt. Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Siedlungsflächenzuwachs' ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel vom 24.06.1976 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel vom 08.11.1976

Das Plangebiet liegt im 'Landschaftsschutzgebiet Kassel, Nr. 9 Dönche'. Der vorliegende Bebauungsplan nach § 30 BBauG setzt die Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung außer Kraft. Die Belange des Landschaftsschutzes werden qualifiziert gesichert durch einen Landschaftsplan, der für die Gesamtdönche aufgestellt wird.

2.4 Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Heinrich-Schütz-Allee (L 3217) von Druseltalstraße bis Korbacher Straße vom 20.09.1977

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die äußeren Fahrbahnbegrenzungslinien und Profile des planfestgestellten Entwurfs der Heinrich-Schütz-Allee (L 3217) übernommen.

2.5 Fluchtlinienpläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelten bisher die Festsetzungen der nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Teile des Fluchtlinienplanes 29 Niederzwehren vom 27.02.1909.

3.0 Lage des Plangebietes in seiner räumlichen Umgebung

Der Planbereich ist als Teil der Döncherandbebauung als Wohnort mit hohem Freizeit- und Erholungswert anzusehen. Die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen und privaten Einrichtungen erfolgt im Stadtteil Niederzwehren und Helleböhn. Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sind in der Heinrich-Schütz-Allee (Rosengarten) und in der Leuschnerstraße.

4.0 Allgemeine Planungsgrundlagen

4.1 Bedarf

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Neubaugebieten in Kassel (zur Verhinderung weiterer Bevölkerungsabwanderungen) ist, bis auf geringe Ausnahmen, mit der Nachfrage nach Einfamilienhäusern identisch. Als vorrangig zu entwickelndes Baugebiet gilt dabei nunmehr der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

4.2 Baugrund

Die Bebaubarkeit wurde im Herbst 1979 durch Sondierungsbohrungen geprüft. Entsprechend den Bohrergebnissen wurden die Grenzen der Bauflächen und die Bauweise festgesetzt. Im Gutachten vom 24.09.1980 des Hess. Landesamtes für Bodenforschung sind Auflagen für die Bebauung formuliert, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

4.3 Landschaft/Klima

Im Landschaftsgutachten für die Dönche vom Dezember 1977/Januar 1978 (EGL-Planung) ist das Baugebiet Döncherain als Siedlungsfläche dargestellt. Lediglich in ihren Randbereichen sind gewisse ökologische Auflagen erforderlich. Diese Auflagen betreffen die gestalterische Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Zu erreichen ist dies durch die vorgesehene maximale 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, die vom Rand der Aufschüttung am Döncherain durch eine öffentliche Grünfläche und 15 m tiefe Hausgärten abgedeckt ist. Dem Charakter des Bewuchses der Dönchellandschaft nicht entsprechende Pflanzenarten (Koniferen) sollen an diesem Übergang zur Landschaft nicht angepflanzt werden. Durch ein Pflanzgebot kann erreicht werden, daß die Bebauung nicht als harter Siedlungsrand in Erscheinung tritt. Kaltluftströme werden durch die Bebauung nicht behindert.

In dem Grundsatzbeschuß und Beschuß über den ersten Teilabschnitt Landschaftsplanung 'Dönche' beigefügten Plan ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Siedlungserweiterung dargestellt. Die Planungs- und Baukommission hat diesen Beschuß am 25.03.1980, der Magistrat der Stadt Kassel am 16.06.1980 gefaßt.

5.0 Planungsziele

5.1 Allgemeine Zielsetzung

Aufgrund der in 4.1 beschriebenen Situation müssen stadtwirtschaftliche und sozialpolitische Zielsetzungen berücksichtigt werden. Es ergibt sich die Notwendigkeit, zu belegen, daß der Bedarf nach wandlungsfähigem und freizeitgerechtem Wohnraum befriedigt werden kann. Es sollen deshalb Einfamilienhäuser entstehen, die auch zu Hausgruppen bzw. Reihen zusammengefaßt werden können.

5.2 Ableitung aus der Stadtentwicklungsplanung

Im Stadtentwicklungsplan der Stadt Kassel, Teilbereich Wohnen, vom Mai 1976 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als potentielle Siedlungsfläche der Stadt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

Im Siedlungskonzept der Stadt Kassel 1978 (Plan 5.2/6) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Ergänzungsgebiete vorgesehen, die mit Wohnbebauung bebaut werden sollte, um die Soll-Einwohnerzahl für Halleböhn 1985 zu erreichen.

5.3 Entwicklungsplanung Dönche

In der Karte 'Empfehlung zur Besiedlung' der Entwicklungsplanung Dönche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ergänzung zum Siedlungsgebiet 'Rosengarten' dargestellt.

Die Verwaltungsausschüsse haben sich in folgenden Sitzungen mit der Entwicklungsplanung Dönche beschäftigt und eine entsprechende Stellungnahme abgegeben:

- 12.04.1978 Verwaltungsausschuß Brüsselsberg
- 07.06.1978 Verwaltungsausschuß Wilhelmshöhe zusammen mit Verwaltungsausschuß Brüsselsberg
- 30.05.1978 Verwaltungsausschuß Halleböhn/Süsterfeld
- 14.06.1978 Verwaltungsausschuß Niederzwehren
- 21.06.1978 Verwaltungsausschuß Oberzwehren

Am 25.10.1978 hat die Planungs- und Baukommission, am 21.05.1979 der Magistrat der Stadt Kassel, am 11.06.1979 die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel der Entwicklungsplanung zugestimmt.

Die Entwicklungsplanung Dönche ist am 12.04.1978 in Helleböhn, am 26.06.1978 im AVZ, am 28.04.1978 in Brasselsberg und am 11.05.1978 in Nordshausen öffentlich diskutiert worden.

Am 11.01.1980 erschien in der 'Kasseler Woche' und am 14.01.1980 in der HNA ein Artikel, der zwei erarbeitete Planungsalternativen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschrieb und auf die Informationsmöglichkeiten im Planungsamt hinwies. Bis Mitte Februar haben etwa 50 Personen dieses Angebot genutzt und im wesentlichen folgende Fragen gestellt: Vorgesehene Bebauung; Realisierungszeitpunkt; Grundstückspreis; Verfahren zur Grundstücksvergabe.

Aus den vorgelegten Alternativen wurde wegen der besseren Besonnungsmöglichkeiten und Grundstückszuschnitte die dem vorliegenden Entwurf zugrundeliegende Alternative ausgewählt. Auf Anregung des Grundstückseigentümers wurde die in der Mitte des Baugebietes vorgesehene Stichstraße bis an die Grenze des zum Haus Nr. 3 Dönchersain gehörenden Grundstückes verlängert, so daß dieses Grundstück in zwei erschlossene Baugrundstücke geteilt werden kann.

6.0 Durchführung

6.1. Bebauung

Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung, freistehend und als Reihenhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen sind in 3 Bauzonen gegliedert

- ein- bis zweigeschossige Hauptbaukörper
- an die Hauptbaukörper anschließende eingeschossige Erweiterungszonen mit 3 m Bautiefe zur Straße bzw. bis zu 4 m Bautiefe zum Garten.

Durch diese besondere Bauweise soll erreicht werden

- Flexibilität in der Grundriß- und Baukörpergestaltung (differenzierte Straßenräume)
- Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf Baukosten
- Erfüllung der Vorschriften zum Wärmeschutz in jedem Einzelgebäude.

Durch die vorgesehenen Erweiterungszonen werden folgende Forderungen erfüllt:

- Anpaßbarkeit der Wohnungsgrößen und -zuschnitte an sich verändernde Bedürfnisse
- Erkennbarkeit des Höchstmaßes der künftig zu erwartenden Bebauung für Eigentümer und Nachbarn (Rechtssicherheit)
- Sicherung differenzierter privater, nicht einsehbarer Freiflächen durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Erweiterungszonen auf 60 % und die Auflage, die Dächer in den Erweiterungszonen nur dann als Balkon oder Terrasse zu nutzen, wenn die Sicht auf benachbarte Freiflächen vermieden wird.

Im Gebiet mit der Festsetzung WR-o-II sollen als Wettbewerbsbeitrag 3 Energiesparhäuser mit besonderen baulichen Vorkehrungen zur Energieeinsparung im Rahmen eines bundesweiten Forschungsvorhabens errichtet werden. Die Vorschriften über die Dachausbildung, Material, Sockelausbildung und Einfriedigungen gelten deshalb in diesem Teilgebiet nicht. Der Standort für diese Häuser wurde wegen der günstigen Exposition und der Möglichkeiten der Abschirmung gegen Einsicht durch die Naumburger Kleinbahn und die große Grundstückstiefe gewählt.

6.1.1 Gestaltung

Um einen einheitlichen Quartierscharakter zu erhalten und in Kassel vorherrschende Materialien und Bauformen aufzunehmen sowie dem Erscheinungsbild der Landschaft entsprechende Bauformen und Farben zu erhalten, wird ein Ordnungsrahmen vorgegeben, der die Dachform und -farben eingrenzt.

Zur Verhinderung störender Antennenwälder, die bei der dichten Einfamilienhausbebauung entstehen könnten, sind auf den Dächern montierte Rundfunk- und Fernsehantennen nicht zulässig. Es ist beantragt, das Baugebiet an das für den Kasseler Südwesten vorgesehene Breitbandkabelnetz anzuschließen. Damit ist, zusätzlich zu unter den Dächern montierten Antennen, eine Einrichtung für optimalen Rundfunk- und Fernsehempfang gegeben.

6.2 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen gliedern sich in einen dem öffentlichen Straßen- und Wegeraum zugeordneten Vorgartenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Wirtschaftshof, Autoabstellplatz, Begründung, Spiel, Aufenthalt zu Gespräch mit Nachbarn u.a.m.) und einen abgeschirmten Gartenbereich (grünes Zimmer).

Mit den Festsetzungen durch Text (Vor-, Rück- und Höhensprünge, Sichtschutzwände) wird erreicht, daß ein wesentlicher Teil der Freizeit in Freiflächen auf privatem Grund individuell und abgeschirmt verbracht werden kann, auch wenn die Gebäude eng nebeneinander stehen.

Um zur Naumburger Kleinbahn und der Korbacher Straße eine Abschirmung durch Bepflanzung oder auch Geländemodellierungen zu ermöglichen, wurden die Grundstückstiefen im südlichen Teil des Baugebietes mit mehr als 30 bis über 50 m festgesetzt. Zur landschaftsbezogenen Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes ist durch Pflanzbindung festgesetzt, daß in dem von der freien Landschaft aus sichtbaren Gartenbereich keine Koniferengewächse angepflanzt werden dürfen, weil solche in der Dönchelandschaft wesensfremd wären. Um zu verhindern, daß die Bebauung allzu massiv den Siedlungsrand markiert, ist dort eine Pflanzbindung (mindestens 1 Laubbaum pro Grundstück) festgesetzt.

6.3 Öffentliche Freiflächen

Die öffentlichen Freiflächen bestehen aus den Erschließungsflächen und den Fußwegen sowie aus dem innerhalb des Planbereiches liegenden Teil der Dönchelandschaft.

Die Erschließungsflächen werden, unter Verzicht auf eine Trennung zwischen Fahrbahn und Bürgersteig, so gestaltet, daß sie als Spielflächen und für andere Freizeitnutzungen geeignet sind. Markierungen und Einbauten werden so angelegt, daß ein verkehrsberuhigter Bereich entsprechend den Bestimmungen der StVO entsteht.

Ein Teil der zur Dönchelandschaft gehörenden Freifläche ist als Kinderspielplatz festgesetzt.

Ergänzt wird das Freiflächenangebot durch die außerhalb des Planbereiches liegenden Erholungsflächen in der Dönchelandschaft.

6.4 Erschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Heiner-Schütz-Allee aus. Der Anschluß an die Korbacher Straße, der bisher als Umleitungsstrecke genutzt wurde, wird für den dauernden Fahrzeugverkehr gesperrt. Auf private Sammelgaragen oder Stellplätze wird verzichtet. Die einzelnen privaten Stellplätze sind über öffentliche Erschließungsflächen anfahrbar.

Die innere Erschließung erfolgt nach dem Prinzip der Überlagerung von Fußgänger- und Fahrzeugverkehr. Durch diese Mischung der Verkehrsarten und die Gestaltung der Fläche soll eine Verlangsamung des Fahrzeugverkehrs innerhalb des Gebietes erreicht werden. Durch die geringe Anzahl von ca. 50 Grundstücken und die Verhinderung von Durchgangsverkehr durch die Sperrung des Anschlusses an die Korbacher Straße ist auf den Wohnwegen so geringer Fahrverkehr zu erwarten, daß die Mischung der Verkehrsarten den sicheren Verkehrsablauf nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Wohnwegbreite von 6,50 m wurde zur Aufnahme von Kfz.-Stellplätzen und zur möglichen Bepflanzung von Bäumen teilweise auf 7,25 m erhöht.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird in der Heinr.-Schütz-Allee (Haltestelle Rosengarten) von der Buslinie 21 mit Umsteigemöglichkeit zur City am Bahnhof Wilhelmshöhe direkt angefahren (Frequenz alle 15 Min./tagsüber, reine Fahrzeit zur City ca. 25 Min.).

Zur Zeit wird vom Zweckverband Raum Kassel die Optimierung und Ergänzung des Straßenbahnnetzes in Kassel diskutiert. Eine der untersuchten Trassen liegt am westlichen Rand des Bebauungsplanes in der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Sobald eine Entscheidung für diese Trassenführung getroffen ist, wird für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Fuß-/Radwege

Fuß- und Radwege liegen im öffentlichen Straßenraum.

6.5 Technische Versorgung/Entsorgung

Das Gebiet wird im Trennverfahren entwässert. Für das Schmutzwasser ist der Kanal in der Korbacher Straße (Haus Nr. 95), für das Regenwasser in der Verlängerung der Straße am Rosengarten vorhanden.

Die eingetragenen Leitungsrechte sind für die Führung geplanter öffentlicher Kanalleitungen, einer vorhandenen Wasserdruckleitung der Städt. Werke und eines vorhandenen Fernmeldekabels erforderlich.

Eine zentrale Wärmeenergieversorgung ist nach Auskunft der Städt. Werke aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen. Das Gebiet wird mit Gas und Strom versorgt.

6.6 Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen

Der Kindergarten am kath. Gemeindezentrum Helleböhn ist ca. 350 - 400 m, die Grundschule Niederrzwehren ca. 1 km, die Schule mit Sekundarstufe 1 in Niederrzwehren ca. 900 - 1000 m vom Plangebiet entfernt. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Leuschnerstraße (Entfernung ca. 550 - 650 m) und in Niederrzwehren (Entfernung ca. 1 km) vorhanden.

6.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen bezeichnet ein Grundstück mit einem in Betrieb befindlichen Umspannwerk der Städt. Werke AG.

6.8 Lärmbelastete Zone

Zur Minderung der Immissionsbelastungen sind an der Heinrich-Schütz-Allee bei Wohngebäuden besondere bauliche Maßnahmen (Lärmschutzfenster, Grundrißgestaltung) erforderlich. Der Bereich, in dem diese Festsetzungen gelten, ist gekennzeichnet.

An der Korbacher Straße werden die Grenzwerte nach dem Entwurf zum Verkehrslärmschutzgesetz für Wohnbauflächen dagegen nicht überschritten.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel ist am westlichen Rand des Baugebietes eine neue Straßentrasse für die B 520 dargestellt. Sollten wegen dieser Trasse Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, können diese auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und ihrer Auswertung besteht der Auftrag zu überprüfen, ob diese Trasse noch notwendig ist.

7.0 Strukturdaten

7.1 Flächen	<u>bisher</u>	<u>geplant</u>
Wohnbaufläche:	ca. 0,12 ha	ca. 3,7 ha
Umspannwerk:	ca. 0,21 ha	ca. 0,21 ha
Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,71 ha	ca. 1,09 ha
(davon Hoch.-Schütz-Allee):	(ca. 0,51 ha	(ca. 0,51 ha)
Kleingärten (priv. Grundstücke):	ca. 1,35 ha	
Öffentl. Grünanlage:	ca. 3,88 ha	ca. 1,27 ha
	ca. 6,27 ha	ca. 6,27 ha
neue Wohneinheiten:	ca. 75 (bei 1,5 WE/Grundstück)	

7.2 Kosten

Straßenbau	ca. 1,5 Mio. DM
Kanal	ca. 0,5 Mio. DM
Öffentliches Grün	ca. 30.000,-- DM
Gründerwerb	entfällt durch Umlegung

gez. Passolt
Bauberrat

Kassel, 13.10.1980/23.03.1981/21.09.1981