

# DÖRNBERG

HABICHTSWALD

Entwurf

STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT

# IMPRESSUM

Auftraggeber:

The logo consists of the letters 'HLG' in a bold, sans-serif font. The 'H' and 'L' are black, while the 'G' is a vibrant green.

Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Hessische Landgesellschaft  
Wilhelmshöher Allee 157-159  
34121 Kassel

In Abstimmung mit



Gemeinde Habichtswald  
Breiter Weg 4  
34317 Habichtswald

Auftragnehmer:

The logo features the word 'BIO' in a bold, blue, sans-serif font, followed by 'line' in a green, cursive script font.

Planungsbüro Bioline  
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels

Geschäftsführer:  
Bernd Wecker  
Claus Noebel

Bearbeitet von:

Steffen Butterweck  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung  
B.Sc. Architektur

Dr. Stefanie Koch  
Soziologin, Doktorin der Wirtschafts-  
und Sozialwissenschaften

Stand 28.02.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

Strukturräumliche Einordnung der Gemeinde Habichtswald	1
Entwicklung der Bevölkerung	2
Verkehrliche Erschließung der Gemeinde Habichtswald	3
Potentielle Siedlungserweiterungsflächen - Baugebiet „Panoramablick“	4
Morphologie / Baustruktur	5
Grün- und Freiraumstruktur	6
Nutzungsverteilung	7
Verkehrliche Erschließung	8
Geräuschimmissionen	9
Potentialanalyse	10
Planungsprogramm - Entwicklungsziele	11
Planungsprogramm - Nutzungen und Bauformen	12
Planungsprogramm - Baudichte	13
Planungsprogramm - Infrastruktur	14

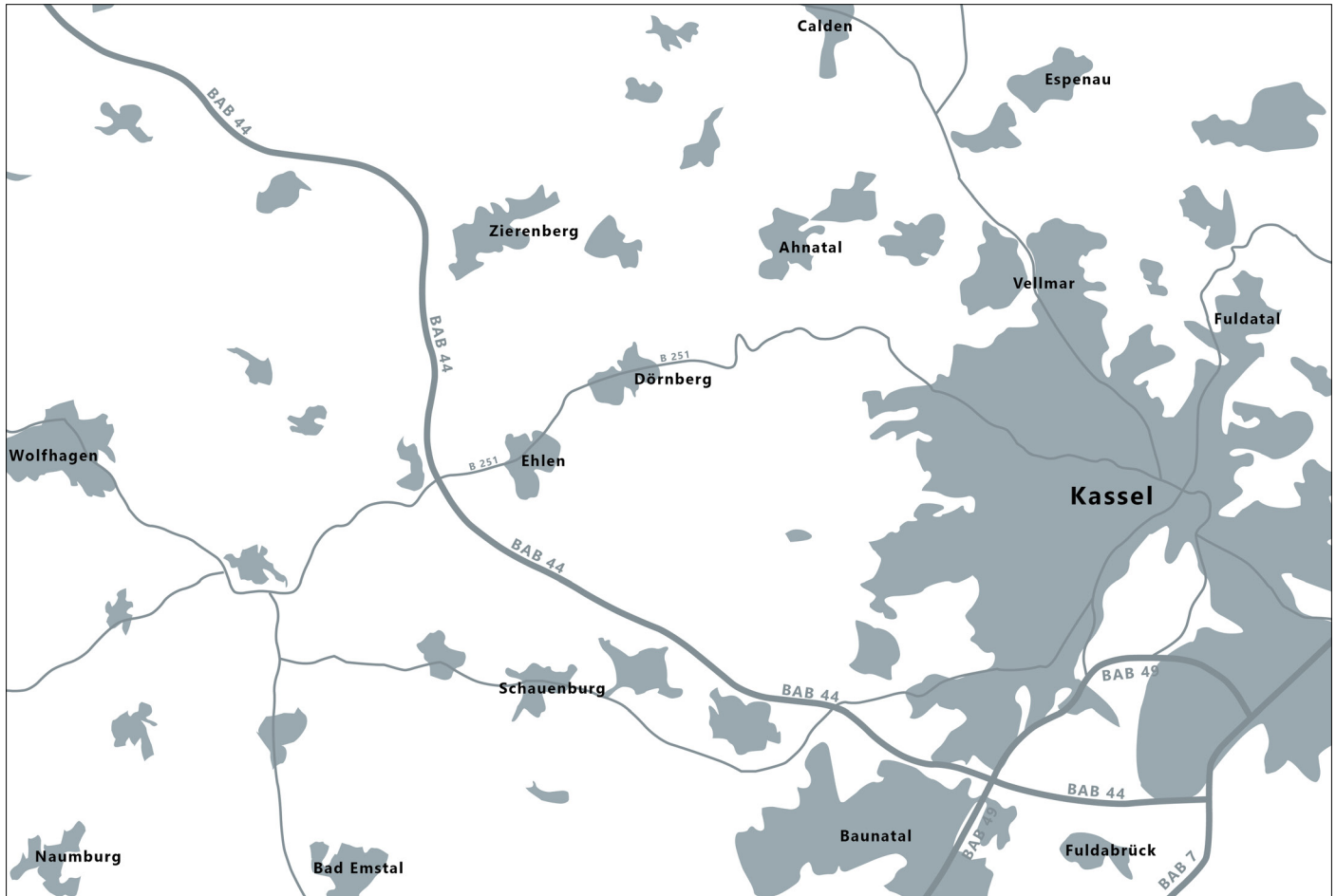


Abb. 1: Strukturräumliche Einordnung

## STRUKTURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Aus dem Zusammenschluss der beiden Ortschaften Dörnberg und Ehlen ist am 31. Dezember 1971 die Gemeinde Habichtswald entstanden.

Die Gemeinde Habichtswald befindet sich in der Planungsregion Nordhessen. Die Region Nordhessen wird strukturräumlich untergliedert in den Ordnungsraum – bestehend aus dem Verdichtungsraum Kassel sowie ihn umgebende Bereiche (Randgebiete) und den ländlichen Raum als Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes.

Die Gemeinde Habichtswald übernimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums. Grundzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner:innen des Nahbereichs. Grundversorgungsbereiche umfassen in der Regel 15.000 Einwohner:innen (im ländlichen Raum nicht unter 10.000 Einwohner:innen). Funktionsprägen-

de Einrichtungen/Angebote sind: Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), alle Bildungsgänge der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhäuser oder vergleichbare Einrichtung, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des gemeindlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV und Gemeindeverwaltung.

Naturräumlich liegt die Gemeinde Habichtswald in der Haupteinheitengruppe „Westhessisches Berg- und Senkenland“ und der Haupteinheit „Habichtswälder Bergland“. Der im nördlichen Kern der Hessischen Senke vulkanisch entstandene Habichtswald bildet eine Gruppe isolierter plumper Berge mit dem ihnen zugehörigen Gebieten. Im Bereich der basaltischen Kegel, Rücken und Hochplateaus ist das Habichtswälder Bergland recht geschlossen bewaldet, die zentrale „Habichtswälder Senke“ mit „Breitenbacher Mulde“ und „Zierenberger Grund“, sowie ihr Anschluss zur Westhessischen Senke

durch die „Hooper Pforte“ sind im Bereich meist pseudovergleyter Basaltlehmerwitterungsböden waldfrei und ackerbaulich genutzt.

Der höchste Punkt des Gemeindegebiets ist der „Uhlenstein“ (607,5 Meter). Das Gemeindegebiet fällt insgesamt in Richtung Norden bis auf 280 Meter ab. Im Westen begrenzt der Höhenzug der „Hinterhabichtswälder Kuppen“ das Gemeindegebiet. Nordöstlich des Ortsteils Dörnberg hat die Gemeinde Anteil am Dörnbergmassiv. Im Osten besteht über den etwa 380 Meter hohen Dörnbergpass Anschluss an das „Ahnatal“ Richtung „Kasseler Becken“.

# *Entwicklung der Bevölkerung*

*Die Daten zur Entwicklung der Bevölkerung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ausgewertet. Die bisherigen Grunddatenerhebung weist auf einen Bevölkerungszuwachs hin.*

## VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Durch die Gemeinde Habichtswald verläuft die Bundesstraße B 251 in Ost-West-Richtung. Die klassifizierte Straße verbindet die beiden Ortsteile Dörnberg und Ehlen. In Richtung Osten wird über die Gemeinde Ahnatal ein Anschluss an das Oberzentrum Kassel geschaffen. In westlicher Richtung kann über die Bundesstraße der Landkreis Waldeck-Frankenberg erreicht werden, gleichzeitig kann aber auch die in ca. 3 Kilometer Entfernung liegende Auffahrt „Zierenberg“ der Bundesautobahn 44 zum Bundesfernstraßennetz genutzt werden.

Durch den Anschluss an den Fernverkehr ist eine übergeordnete Verbindung zu den nordrhein-westfälischen Metropolen und dem Oberzentrum Kassel sichergestellt.

Der Ortsteil Ehlen ist ein wichtiger Knotenpunkt des regionalen Verkehrs.

Einerseits kann das nördlich liegende Grundzentrum Zierenberg erreicht werden, andererseits sind über die

Landesstraße L3220 die südlich liegenden Kommunen Schauenburg und Baunatal (VW Werk) gut erreichbar. Hinzu kommt eine direkte Verbindung in die Stadt Kassel über die L3298, welche über die Bergkuppe „Hohes Gras“ führt

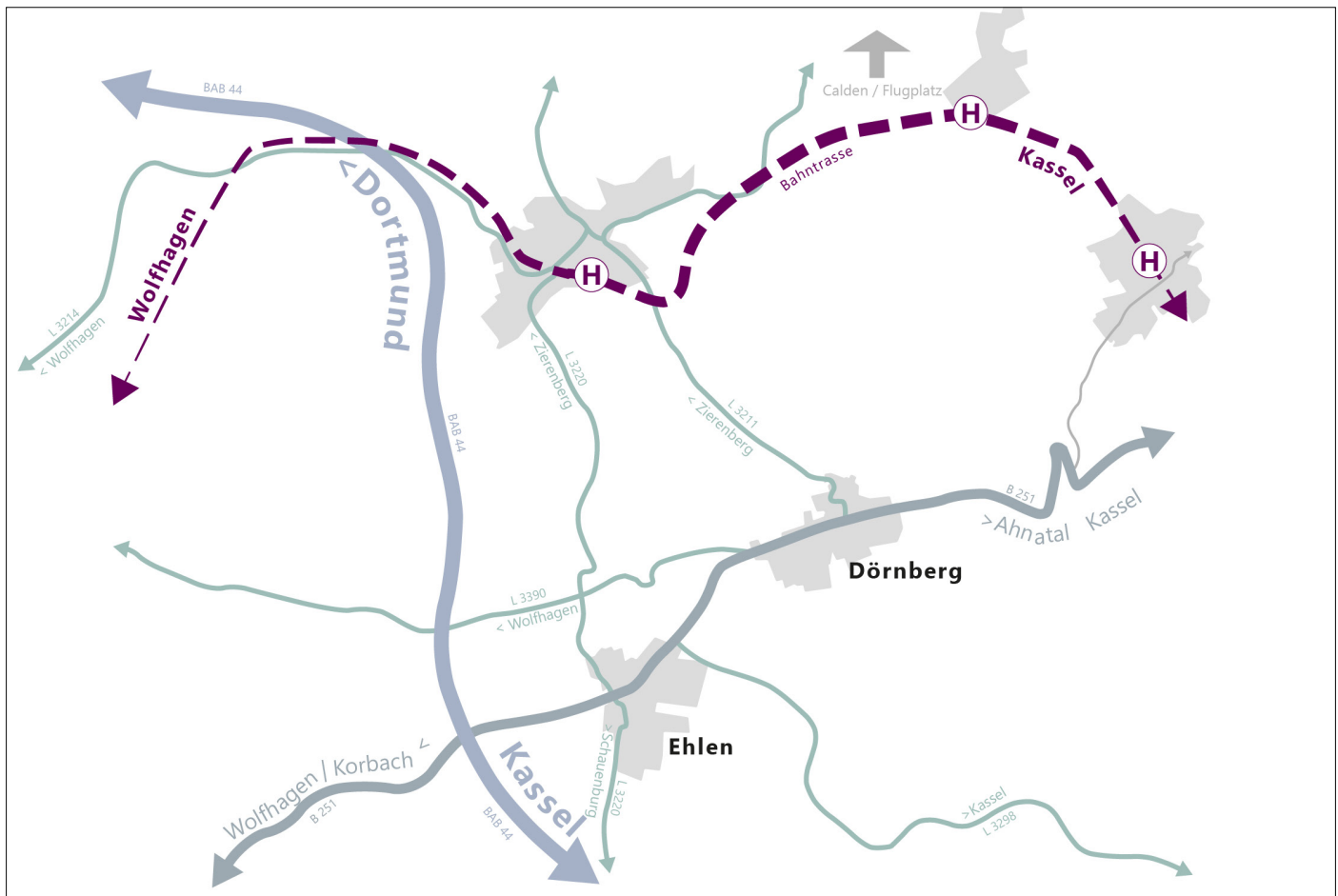
Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV)-Gesamtverkehr liegt in Ehlen etwas höher als in Dörnberg, insgesamt ist eine Belastung zwischen 6 000 und 8 000 Kraftfahrzeugen seitens des Straßenbaulastträgers ermittelt worden. Der-DTV Schwerlastverkehr liegt zwischen 190 und 290 Kraftfahrzeugen. Es wurde kein Fahrradverkehr ermittelt.

Ein Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr besteht in den nördlich liegenden Nachbargemeinden Wolfhagen, Zierenberg und Calden-Fürstenwald.

Über die schienengebundenen Personennahverkehr kann in Richtung Westen über das Mittelzentrum Korbach

eine Verbindung zu Nordrhein-Westfalen hergestellt werden. In Richtung Osten besteht über den schienengebundenen Nahverkehr ein Anschluss an das Oberzentrum Kassel und den Fernbahnhof „Kassel-Wilhelmshöhe“. Der Bahnhof Wilhelmshöhe ist an das nationale und transnationale Fernverkehrssystem angeschlossen, derzeit werden 35 verschiedene Linien angeboten.

Abb. 2: Verkehrliche Erschließung



# Baugebiet „Panormablick“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald hat in ihrer Sitzung am 17. Februar 2021 durch mehrheitlichen Beschluss die Absicht erklärt, die wohnbauliche Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Ortsteil **Dörnberg** zu fördern. Die Entscheidung der Gemeindevertretung wurde durch einen Bürger:innenentscheid am 31. Oktober 2021 gestützt. Durch den Beschluss soll den Grundsätzen des Regionalplans Nordhessen entsprochen werden, indem der ortsansässigen Bevölkerung in allen Orten der Planungsregion Nordhessen ermöglicht werden soll, in ihrem Ort zu verbleiben. Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt, die hierfür erforderlichen Wohnsiedlungsflächen

auszuweisen. Das zu entwickelnde Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Dörnberg zwischen der westlichen und östlich angrenzenden Bebauung. Das Gebiet ist somit zu drei Seiten von bebauten Flächen umgeben. Ein Teil der Fläche ist bereits für den Erweiterungsneubau der örtlichen Kindertagesstätte mit Freiflächen in Anspruch genommen worden. Bei dem verbliebenen Areal handelt es sich größtenteils um Grünlandflächen. Die Wiesenflächen können als mäßig intensiv bis intensiv angesprochen werden. Es sind keine prägenden Gehölzstrukturen und/oder Einzelbäume vorhanden.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein im Planteil zum Regional-

plan Nordhessen 2009 festgelegtes Vorranggebiet für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung. Die Festlegung stellt unter Abwägung aller Belange gut geeignete Flächen für weitere bauliche Nutzungen in der Planungsregion dar und soll aufgrund dieser Standortfaktoren vorrangig entwickelt werden. Die Festlegung ist daher mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt und hat gegenüber anderen, entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang. Die im Regionalplan festgelegte Fläche besitzt eine Größe von circa. fünf Hektar.

Grundlage für die Entscheidung der Gemeindevertretung war neben den Festlegungen des Regionalplans eine Prüfung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale und möglicher, alternativer Standorte.

Hierzu wurden insgesamt neun Flächen überprüft. Die beiden Flächen nördlich der Bundesstraße schieden aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung und Nähe zu den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben aus. Bei den beiden Flächen südöstlich der Bundesstraße besteht ein hohes Innenentwicklungspotential, allerdings auch ein wertvoller Baumbestand und eine fehlende Grundstücksverfügbarkeit. Die Fläche südlich des Friedhofs kann unabhängig der gemeindlichen Planungen bebaut werden. Hier sind aufgrund der Lage im Innenbereich Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu bewerten.

Eine Inanspruchnahme der südwestlichen Flächen ist nicht möglich, da es sich hier um einen naturschutzfachlich hochwertigen Bereich handelt. Für die drei weiteren Flächen am südlichen Ortsrand wurde bzw. soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die beiden kleinflächigen Bereiche umfassen jeweils zwei bis drei Grundstücke und werden dem aktuellen und künftigen Bedarf nach Bauland nicht gerecht, weshalb eine Inanspruchnahme des großflächigen Bereiches erforderlich ist.

Abb. 3: Potentielle Siedlungserweiterungsflächen

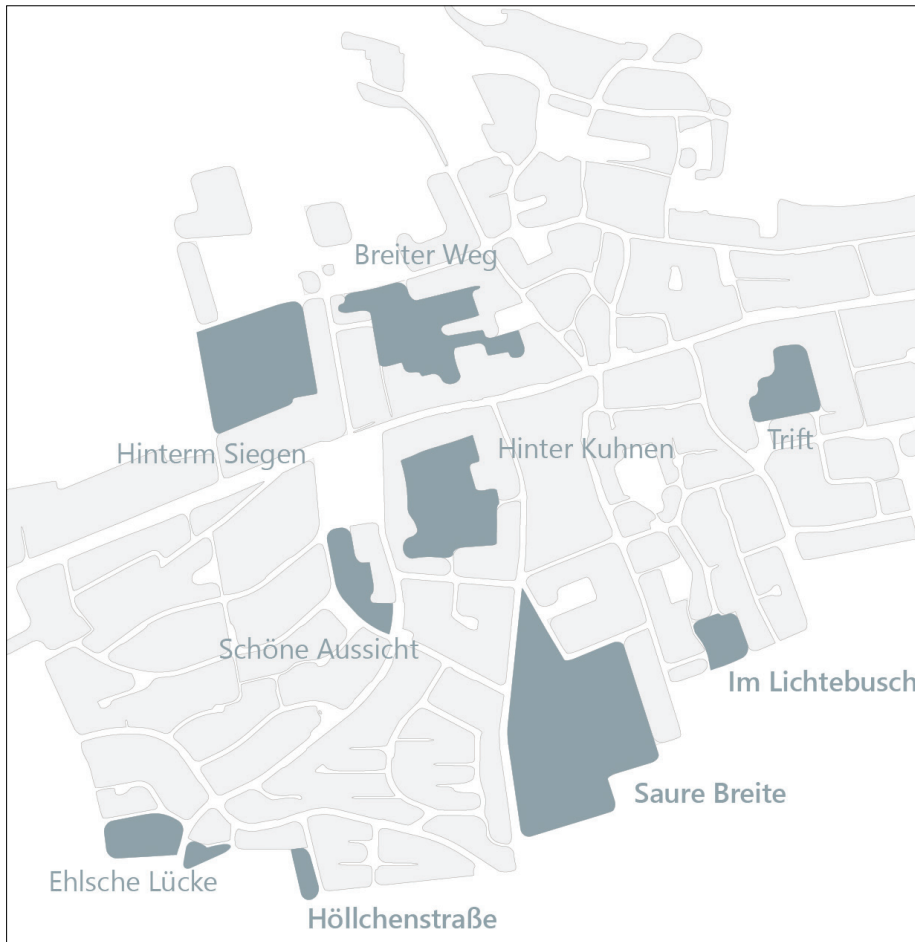






Abb. 4: Schwarzplan

## MORPHOLOGIE, BAUSTRUKTUR

Die Entwicklung Dörnbergs erfolgte zunächst vom Ortsmittelpunkt aus entlang der Hauptstraßen. Der zentrale Stadtraum mit Kirche und landwirtschaftlich genutzten Höfen bildet den Kernbereich des Ortsteils.

Erst mit Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgten erste Siedlungserweiterungen in den Seitenräumen der Hauptstraßen. Die Straßenrandbebauung ermöglichte einen geschützten Innenbereich, der bis heute eine Funktion als kleinparzellierter Gartenbereich übernimmt.

In den 50er/60er Jahren erfolgen die ersten behutsamen Ortsweiterungen entlang der Bundesstraße im west- und östlichen Siedlungsbe- reich.

Während die Entwicklung der Ortschaft bis in die 70er/80er Jahre des 20. Jahrhunderts eher stetig verlief, erfolgte in den 70er/80er Jahren mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Südwesten des Ortsteils ein



Abb. 5: Historische Luftbildaufnahme

Entwicklungsschub. Bei den Siedlungserweiterungen wurden historisch gewachsene Erschließungsmuster aufgegeben und eine Bebauung entlang organischer Erschließungsanlagen errichtet. In dem Neubaugebiet sind lange und zusammenhängende Straßenzüge sowie kurze

Sticherschließung mit Wendeanlagen prägend. Ein weiterer Entwicklungsschub erfolgte durch die Ausweisung neuer Siedlungserweiterungsflächen im Südosten des Ortsteils in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts. Kongruent zu den Siedlungserweiterungen der 70er/80er Jahren sind auch hier organische, lange und zusammenhängende Straßenzüge prägend.

Die letzte städtebaulich gesteuerte nennenswerte Siedlungserweiterung wurde in den 10er Jahren des 21. Jahrhunderts vorbereitet und durchgeführt. Diese stellt den Beginn des Lückenschluss zwischen den vorangegangenen Siedlungserweiterungsbereichen dar.

Verglichen mit den historischen Bebauungsstrukturen im Kernbereich von Dörnberg findet die Straßenrandbebauung zwar keine Fortsetzung mehr, der Wechsel aus trauf- und giebelständiger Bebauung ist dennoch ortsbildprägend und regionaltypisch.



## GRÜN- UND FREIRAUM-STRUKTUR

Die Gemeinde Habichtswald befindet sich zwar im Ordnungsraum Kassels ist aber ländlich peripher strukturiert. Die Gemeinde Habichtswald und der Ortsteil Dörnberg weisen daher eine ländliche Prägung auf, was sich auch an der Struktur der Siedlungsflächen und der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Landschaftsbildes darstellt.

Die umliegende Landschaft und die Waldflächen können direkt fußläufig erschlossen werden. Die hervorragenden Wegeverbindungen dienen der Naherholung und sind Bedarfsgerecht. Dessen ungeachtet werden die einzelnen Freiflächen nicht durch ausgebaute Fußwege mit einander verbunden.

Die Lage innerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Umgebung sowie der hohe Durchgrünungsanteil des ländlich geprägten Ortsteils mindern die Auswirkungen auf das Klima, die durch die Versiegelungen und die Erhöhung der Oberflächenrauigkeit

entstehen können. Städtische Wärmeinseln bzw. Hotspots der nächtlichen Wärmebelastung stellen somit keine, zu Großstädten, vergleichbaren Konflikte dar.

Durch die Bundesstraße ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Ortsteil Dörnberg wahrzunehmen. Durch den motorisierten Verkehr sind im Bereich der Ortsdurchfahrt kleinräumig, nachteilige Auswirkungen auf die Lufthygiene zu ermitteln.

Im Bereich des Fließgewässers „Laubach“ besteht eine Frischluftschneise, die u.a. auch für die Lufthygiene von Bedeutung ist. Diese Frischluftschneise wurde durch vergangene Bauleitplanverfahren in Teilen beeinträchtigt.

Der Ortsteil Dörnberg besitzt kein zusammenhängendes, erkennbares Freiraumkonstrukt. Grundsätzlich stellen die beiden vorhandenen Friedhöfe die größten zusammenhängenden Freiräume innerhalb der

Ortslage dar. Aufgrund der prägenden und bestimmenden Gebäudetypologie der Einfamilienhäuser sind gemeinschaftlich genutzte Freiflächen nur im untergeordneten Umfang vorhanden (Spielplatz, Friedhof). Die Einfamilienhäuser besitzen eigene private Hausgärten, die der isolierten Naherholung dienen und nach den privaten Vorlieben gestaltet werden. Hervorzuheben sind die aus der historischen Nutzung bzw. Bebauung herzuleitenden landwirtschaftlich genutzten Gärten im Bereich „Blumensteiner Straße“, „Kuhnen“ und „Grüne Aue“, die eine Art Innenhofcharakter schaffen.

Spielplätze befinden sich im Bereich der vorhandenen Kindertagesstätte, des südöstlichen Wohngebietes und im Bereich „Kresseborn“.

Der Ortsteil Dörnberg besitzt keine breitflächigen Fließgewässer, deren Uferbereiche eine übergeordnete Funktion für die Naherholung übernehmen.

Abb. 6: Grün- und Freiraumstruktur





Abb. 7: Nutzungsverteilung

## NUTZUNGSVERTEILUNG

Der Ortsteil Dörnberg nimmt eine ergänzende Funktion für das Oberzentrum Kassel als Wohn- und Arbeitsort wahr. Vor Ort werden die div. Infrastrukturen der Grundversorgung und Daseinsvorsorge sowie div. Dienstleistungen vorgehalten. Darüber hinaus übernimmt Dörnberg eine wichtige Funktion als Freizeit- und Naherholungsbereich. Dem Siedlungsbestand ist zu entnehmen, dass die Wohnnutzung einen prägenden Schwerpunkt darstellt.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage (Ortsdurchfahrt) sind in den vergangenen Jahren insbesondere die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zurückgegangen, sodass keine Schankwirtschaften mehr vorhanden sind. Im Ortsteil Dörnberg sind somit noch eine Bäckerei, eine Fleischerei, ein Blumengeschäft, ein Friseur, ein Frischmarkt/Nahversorger und eine Tankstelle vorhanden.

Die zentrale Nahversorgungsfunktion

übernimmt der benachbarte Ortsteil Ehlen. Hier wurde seit 2006 ein Lebensmitteleinzelhändler, ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränke- und ein Drogeriemarkt errichtet. Weiterhin ist im benachbarten Ortsteil auch eine Apotheke vorhanden.

Der Ortsteil Dörnberg übernimmt durch das Rathaus die Funktion als Verwaltungssitz der Gemeinde Habichtswald. Neben dem Verwaltungssitz beherbergt das Rathaus auch andere kommunale Ämter.

Am Fuße des „Hohen Dörnbergs“ befindet sich der kommunale Schwerpunkt sozialer Nutzungen. Neben der Grundschule Dörnberg befindet sich dort auch die Mehrzweckhalle sowie der örtliche Sportplatz.

Südlich der Bundesstraße befindet sich ein kleines Alten- und Pflegeheim. Die evangelische Kindertagesstätte wurde in 2020 erweitert. Im Bereich der Bundesstraße bestehen zwei Betreuungsangebote für Inten-

sivpflegebedürftige und chronisch mehrfach geschädigte, abhängigkeits-erkrankte Menschen.

Im Ortsteil Dörnberg sind keine zusammenhängenden Gewerbegebiete ausgewiesen, sodass sich die mittelständischen Unternehmen in den im benachbarten Ortsteil Ehlen vorgesehenen Gebieten ansiedeln.

Weitere Freizeiteinrichtungen, wie das Freibad oder der Tennisplatz befinden sich ebenfalls im benachbarten Ortsteil Ehlen.

## VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Ortsteil Dörnberg wird durch die Haupterschließungsstraße „*Wolfhager Straße*“ (Bundesstraße 251) erschlossen. Diese teilt den Ort in Nord und Süd.

In der Mitte des Ortes, in Höhe der Lichtzeichensignalanlage zweigt die „*Zierenberger Straße*“ ab, welche in die benachbarte Kommune Zierenberg führt. Beide Straßen besitzen eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 Kilometer/Stunde. Zusätzlich sind diese Straßen mit separaten Fußwegen auf beiden Seiten der Fahrbahn ausgestattet. Weitere oder höher klassifizierte Straßen sind in diesem Ortsteil nicht vorhanden.

Den Großteil des Wegenetzes bilden die Ortstraßen in den Wohngebieten. Diese sind zum Teil mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Km/h belegt. Die Ortstraßen verfügen nur gelegentlich über einen separierten Gehweg für Fußgänger:innen. Diese müssen dann die Straße mitbenutzen.

Ein Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr besteht in den nördlich liegenden Nachbargemeinden Wolfhagen, Zierenberg und Calden-Fürstenwald.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Habichtswald. Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen müssen bis zu 1,5 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden. Bei älteren Wohngebäuden, welche vor dem Inkrafttreten der Stellplatzsatzung fertiggestellt wurden, kann es vorkommen, dass es weniger Stellplätze gibt als die jetzige Stellplatzsatzung vorgeben würde.

Zudem gibt es Konflikte im Bereich der evangelischen Kindertagesstätte in der „*Sauren Breite*“ bezüglich der Stellplatzsituation. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde gibt einen Stellplatz pro Kindergartengruppe vor. In der Realität ist dies jedoch nicht ausreichend. Daher kommt es immer wieder vor, dass Eltern und Mitarbei-

ter:innen der Kindertagesstätte an der Seite der Straße „*Saure Breite*“ parken müssen.

Ein weiterer Konfliktpunkt ist die Kreuzung „*Grüne Aue*“ / „*Winkelweg*“. Die Straßenführung wirkt durch parkende Autos verengt, weshalb sich dort Kraftfahrzeuge erschwert begegnen können. Für Fußgänger:innen ist die Kreuzung nicht übersichtlich, was zu einer potenziellen Gefahr werden könnte.

Entlang der Bundesstraße B251 sind drei Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine weitere Haltestelle befindet sich im Bereich „*Laubachstraße*“ - „*Breiter Weg*“

Die Haltestellen sind Gegenstand der Buslinien 22 („*Ehlen*“ - „*Kassel, Druseltal*“), 110 („*Wolfhagen, Bahnhof*“ - „*Kassel, Universitätsplatz*“) und der Schulbuslinie 117 („*Zierenberg, Schule*“). Durch das Angebot des Anrufsammeltaxis (AST) wird der regelmäßige Busverkehr ergänzt.

Abb. 8: Verkehrliche Erschließung





## GERÄUSCHIMMISSIONEN

Der Ortsteil Dörnberg ist verkehrlich geprägt von der West nach Ost verlaufenden Bundesstraße B251. Aufgrund der hohen Frequentierung des motorisierten Individualverkehrs (zwischen 6 000 und 8 000 Kraftfahrzeuge pro Tag) liegt eine hohe Geräuschimmission von über 75 dB(A) vor. Insbesondere in den Bereichen Ortsein- und Ausgang ist aufgrund von bremsenden und beschleunigten Fahrzeugen die Geräuschkulisse stark erhöht.

Im Ortskern selbst werden Immissionen von 65-75 dB(A) gemessen. Die Straßen „Hinterm Siegen“, „Zierenberger Str.“ und „Breiter Weg“ gehören zu den zweithöchst frequentierten Straßen, die zu Stoßzeiten eine Immission von rund 55-64 dB(A) emittieren

Sämtliche Straßen, welche von der Haupterschließungsstraße, der B 251, abzweigen, weisen eine geringere Immission durch den motorisierten Individualverkehr auf. Diese liegen

zwischen 40 und 54 dB(A).

Da der Ortsteil über eine geringe Anzahl an Gewerbe- und Handwerksbetrieben verfügt, sind stärkere, zentrierte Geräuschimmissionen nicht zu identifizieren.

In den Gebieten, welche überwiegend der Wohnnutzung unterliegen, sind die Geräuschimmissionen in einem zum Wohnen angemessenen Bereich.

Das Plangebiet liegt circa 300 bis 500 Meter von der Bundesstraße B251 entfernt und ist somit nicht von den dort Emissionen der Bundesstraße betroffen.

Abb. 9: Geräuschimmissionen



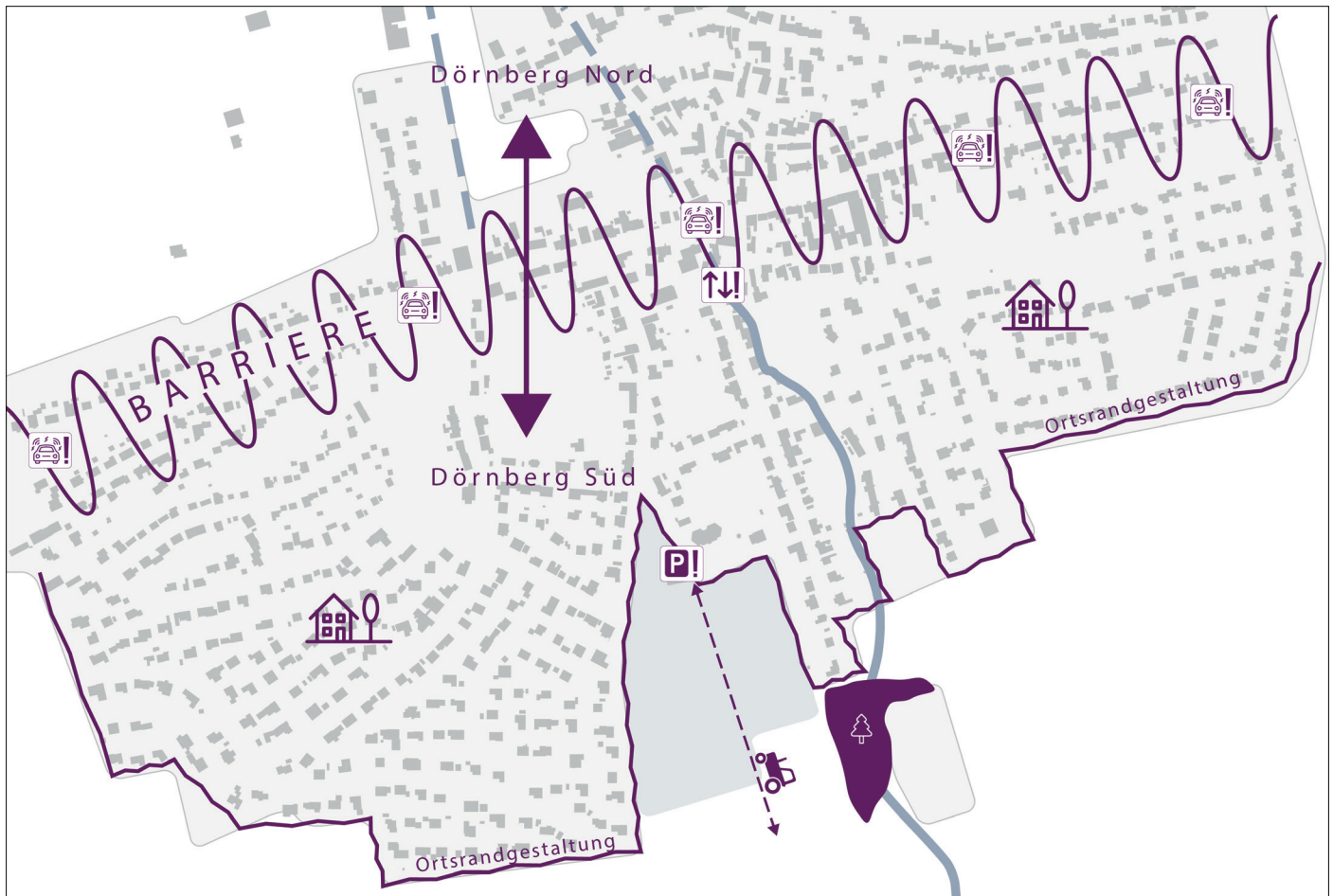


Abb. 10: Potentialanalyse

## Potentialanalyse

Dem Siedlungsbestand ist zu entnehmen, dass südlich der Bundesstraße die Wohnnutzung einen prägenden Schwerpunkt darstellt. Hier ist insbesondere das ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus, welches auf der „Grünen Wiese“ errichtet worden ist, ortsbildprägend. Es mangelt an verschiedenen Gebäudetypologien, die unterschiedliche Wohnformen zulassen. Weiterhin ist aufgrund der monotonen Gebäudetypologie und der Entwicklung des Gebietes, insbesondere vor dem Hintergrund der zeitlichen Nähe der Bebauung, eine homogene Altersstruktur vorhanden. Durch eine Siedlungserweiterung besteht die Möglichkeit ein Angebot für verschiedene Gebäudetypologien und Wohnformen zu schaffen und über beide Gebiete hinweg eine heterogene Altersstruktur zu fördern.

Die verschiedenen Siedlungserweiterungsphasen haben einen unstrukturierten Ortsrand, ohne durchgehende Ortsrandeingrünung, hinterlassen. Durch eine Siedlungserweiterung

kann der Ortsrand im Bereich „Saurer Breite“, „Kuhnen“ und „Grüne Aue“ abgerundet werden. Die Ortsrandeingrünung kann hierbei eine biotopvernetzende Funktion, insbesondere zwischen den bestehen Vegetationsstrukturen übernehmen.

Das Plangebiet beinhaltet einen landwirtschaftlichen Weg, dessen Funktion bei Inanspruchnahme durch einen vergleichbaren Weg aufrechterhalten bleiben muss, um die südlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen weiterhin erschließen zu können.

Die Planung des Bereiches zwischen der vorhandenen Bebauung eröffnet zudem die Möglichkeit die verkehrliche Erschließung der Kindertagesstätte neu zu regeln. Hier bestehen Möglichkeiten für eine Neuordnung des „dauerhaft“ oder „länger“ ruhenden Verkehrs und für eine Entspannung der verkehrlichen Gedrängesituation bei der kurzzeitigen An- oder Abfahrt der Eltern am Vormittag bzw.

Nachmittag.

Bei der Erschließung des Plangebietes ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es im Bereich „Grüne Aue“ und „Winkelweg“ zu einer optischen Verengung der Fahrbahn kommt. Die Leistungsfähigkeit dieser Stelle soll in einem Gutachten bewertet werden. In Abhängigkeit des Ergebnisses kann die Erschließung des Kindergartens primär über das westlich angrenzende Wohngebiet erfolgen und die innere Erschließung des Plangebietes zweigeteilt werden.

Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topographie, welche in Richtung Norden fällt. Durch die Topographie muss behutsam mit den Abständen der Wohngebäude, der Ausrichtung und der Höhe baulicher Anlagen umgegangen werden, um übermäßige Verschattungseffekte zu vermeiden.

# Planungsprogramm -Entwicklungsziele-

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt einen Konsens mit der Bürgerschaft für die Siedlungserweiterung über die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu ermitteln. Wichtiger Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist die Mitwirkung der Öffentlichkeit an dem Planungsprozess. Hierdurch sollen auch potentielle Konflikte gemindert werden.

Grundsätzlich bestehen individuelle und subjektive Anforderungen an die Qualität der Entwicklung eines neuen Quartiers. Die Gemeinde Habichtswald definiert drei Handlungsfelder, in denen verschiedene Entwicklungsziele bestimmt werden sollen.

## Ökologische Verträglichkeit

Der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen stellt ein allgemeines Ziel dar, dem sich weitere Handlungsempfehlungen zuordnen lassen. Folgende Handlungsempfehlungen können hierzu genannt werden:

Der Anteil an Bodenversiegelungen soll möglichst gering gehalten werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen im Plangebiet minimiert werden.

In dem Baugebiet sollen gesundheits- und umweltverträgliche Baustoffe verwendet werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen begrünt werden.

Der Ortsrand soll zur Einbindung der Siedlung in das Landschaftsbild abgerundet und eingegrünt werden, hierdurch sollen auch biotopvernetzende Strukturen entstehen.

Private Freiräume (Hausgärten) sollen struktur- und artenreich angelegt werden.

Die Umweltbildung hat hierbei einen hohen Stellenwert.

## Soziale und generationenübergreifende Gerechtigkeit, Kommunikation

Ein lebendiges Quartier für alle Generationen mit einem aktiv gelebtem

sozialem Miteinander ist das zentrale Entwicklungsziel dieses Handlungsbereichs. Folgende Handlungsempfehlungen können hierzu genannt werden:

Das soziale Miteinander soll durch die Gestaltung des Quartiers aktiv gefördert werden.

Die barrierefreie Zugänglichkeit der Frei- und Straßenräume ist ein wichtiges Instrument zum Erreichen des Ziels.

Die Wohnraumversorgung soll unterschiedlichen Zielgruppen dienen und bezahlbar sein.

Freiräume sollen als Knotenpunkte mit der Möglichkeit der alltäglichen sozialen Interaktion gestaltet werden.

Es sollen Nachbarschaften zur sozialen Sicherheit und der Kommunikation im quartiersbezogenen Kontext ermöglicht werden.

Die Straßen- und Freiräume sollen verkehrssicher gestaltet werden, den Fußgänger:innen soll in der Gestaltung Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gegeben werden.

Die Aufenthaltsqualität der Frei- und Straßenräume soll die Naherholung fördern, zur eigenständigen Entwicklung von Kindern und Jugendlichen beitragen und ihnen ein selbstständiges Aufwachsen innerhalb des Quartiers ermöglichen.

Der Bezug zur Landschaft soll spürbar sein. Durch die Nähe zur Natur soll eine Erlebnisvielfalt für alle Generationen sichergestellt sein.

Die Freiräume sollen barrierefrei gestaltet werden und Orientierungspunkte beinhalten, um das Zurechtfinden hierdurch zu erleichtern.

Private Bereiche sind zu sichern, daneben soll ein Zugang zum öffentlichen Begegnungsbereich geschaffen werden.

## Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Entwicklung des neuen Baugebietes soll ein identitätsstiftendes und nachhaltig, innovatives Quartier entstehen.

Baulichen Anlagen sollen energieeffizient und -einsparend errichtet werden.

Der Anteil regenerativer Energien soll bei der Energieversorgung ausgeweitet werden.

Die Gebäude und Freiräume sollen mehrere Funktionen übernehmen (beispielsweise zusätzliche Energiegewinnung).

Die zu schaffenden Strukturen sollen sich optisch in das Stadtgefüge integrieren.

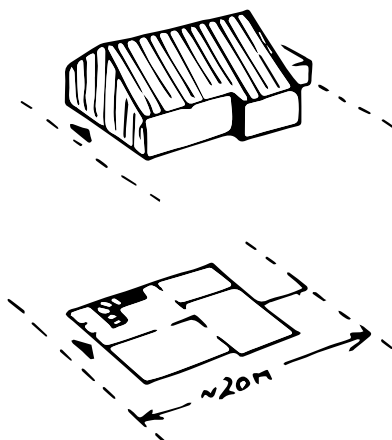
Die infrastrukturellen Gegebenheiten sollen für eine freie Arbeitsplatzgestaltung (insbesondere Homeoffice) geschaffen werden. Der flächendeckende Breitbandausbau wird auch in diesem Gebiet eine Grundvoraussetzung hierfür sein.

Durch unterschiedliche Gebäudetypologien und einer barrierefreien Gestaltung dieser soll eine heterogene Altersstruktur entstehen.

# Planungsprogramm -Nutzungen und Bauformen-

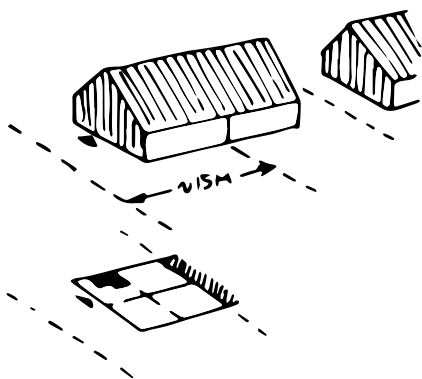
In den vergangenen zehn Jahren sind 85 Prozent der neu errichteten Wohngebäude in der Gemeinde Habichtswald, Wohngebäude mit **einer Wohneinheit** gewesen. Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt die private Schaffung von Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses, das die höchste Nachfrage erfährt, aktiv zu unterstützen. Dabei soll durch unterschiedliche Grundstücksgrößen den individuellen Ansprüchen Rechnung getragen werden.

Abb. 11: Solitär | Einfamilienhaus



Die private Schaffung von Wohnraum kann auch im Sinne des Bodenschutzes durch die Errichtung eines Doppel- oder Reihenhauses (Hausgruppe) erfolgen.

Abb. 12: Reihe | Doppelhaus | Reihenhaushaus

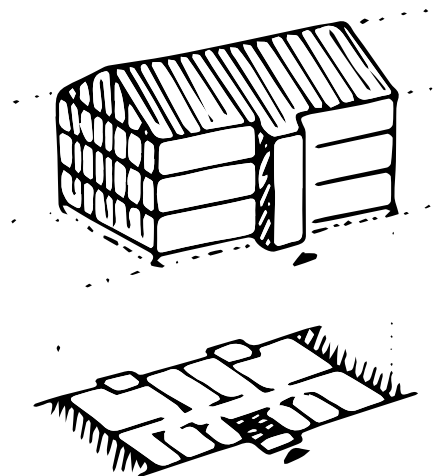


Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-)Häuser. Hausgruppen sind mindestens drei an mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 Meter Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.

Das westlich angrenzende Einfamilienhausgebiet besitzt eine überwiegend homogene Struktur. Das in wenigen Entwicklungsabschnitten entwickelte Wohngebiet weist eine noch hohe Quote an Erstbesitzern, die zumeist als „empty nester“ auf für ihre Wohnbedürfnisse häufig viel zu großer Wohnfläche verblieben sind, auf.

Durch die Entwicklung alternativer, altersgerechter Wohnungen kann in räumlicher Nähe zu diesem Wohngebiet die Möglichkeit eröffnet werden, einen **Bevölkerungsaustausch aktiv zu unterstützen**. Die Gebäudetypologie des Mehrfamilienhauses bzw.

Abb. 13: Solitär | Mehrfamilienhaus | Mehrparteienhaus



des Mehrparteienhauses bietet daher die Möglichkeit durch kleinere Wohnungen die Dichte zu erhöhen und gleichzeitig Wohnraum für junge Familien im benachbarten Quartier zu schaffen. Sowohl der Generationswechsel als auch eine heterogene

Altersstruktur sollen durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen aktiv gefördert werden. In den vergangenen zehn Jahren sind lediglich 5 Prozent der neu errichteten Wohngebäude in der Gemeinde Habichtswald, Wohngebäude mit **drei oder mehr Wohneinheiten** gewesen. Aufgrund der fehlenden, frei verfügbaren Baulücken sowie der bisherigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine entsprechende Entwicklung gehemmt worden. Durch eine entsprechende Ausweisung der Baugebietsflächen unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen soll der Bau von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten gefördert werden.

Die Gebäudetypologien sollen hinsichtlich der Dachformen auf die Gestaltung als Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdach begrenzt werden, um das Flächenpotential von Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien nicht zu beschränken.

Die Art der baulichen Nutzung soll analog zu den angrenzenden Wohngebieten auch vorwiegend dem Wohnen dienen.



# Planungsprogramm - Baudichte -

Für die Neuaufstellung des Regionalplans Nordhessen hat der Haupt- und Planungsausschuss dem Arbeitskreis „Neuaufstellung Regionalplan“ für die Gemeinde Habichtswald einen Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf im Zeitraum 2021 bis 2035 in Höhe von 9 Hektar zugewiesen. Dieser Wert stellt eine Obergrenze für die von der Gemeinde Habichtswald für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Als in Anspruch genommene Flächen gelten die Flächen, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden. Bleibt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Habichtswald bis 2030 mindestens

stabil, kann zur weiteren Siedlungsentwicklung ein Zuschlag von bis zu einem Drittel des festgesetzten Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfes gegeben werden.

Der Regionalplan Nordhessen hat ermittelt, dass ca. ein Viertel des gesamten Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs des Regierungsbezirks Kassel auf den Landkreis Kassel entfällt, der somit einen **Schwerpunkt der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung** darstellt.

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben, ist die Baudichte von hoher Bedeutung. Im Ordnungsraum Kassel liegt eine durchschnittliche Dichte von 18 Wohneinheiten/Hektar

Bruttowohnbauland vor. Die Dichte im Ortsteil Dörnberg liegt aufgrund des Einfamilienhausschwerpunktes unterhalb der durchschnittlichen Dichte des Landkreises. Aktuell liegt dieser in der Gemeinde Habichtswald bei circa 13 Wohneinheiten/Hektar Bruttowohnbauland.

Die Gemeinde Habichtswald besitzt aktuell 1761 Wohnungen, die sich auf einer Wohnbaufläche von 138 Hektar verteilen. Somit besitzt eine Wohneinheit einen Flächenbedarf (Wohnfläche, Garten, etc.) von ca. 785 Quadratmeter. Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde bei 3 Personen. Vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungsentwicklung dem Trend folgt und stetig wächst, sind im zeitlichen Kontext des neu aufzustellenden Regionalplans und dessen Vorgaben 155 Wohneinheiten zu schaffen. Dies entspricht bei den aktuellen Parametern (Haushaltsgröße und Wohnungsgröße) einem Flächenbedarf von ca. 12 Hektar.

Um in Abhängigkeit des durch den Regionalplan Nordhessen zugewiesenen Flächenbedarfs (9 Hektar) ausreichend Wohnraum zu schaffen, ist eine Erhöhung der Wohndichte bei der Ausweisung künftiger Baugebiete erforderlich. Aufgrund der Bedarfsprognose ist daher eine Dichte von mindestens 20 Wohneinheiten/Hektar Bruttowohnbauland erforderlich.

Zur Einordnung der Werte können folgende Orientierungswerte aufgeführt werden:

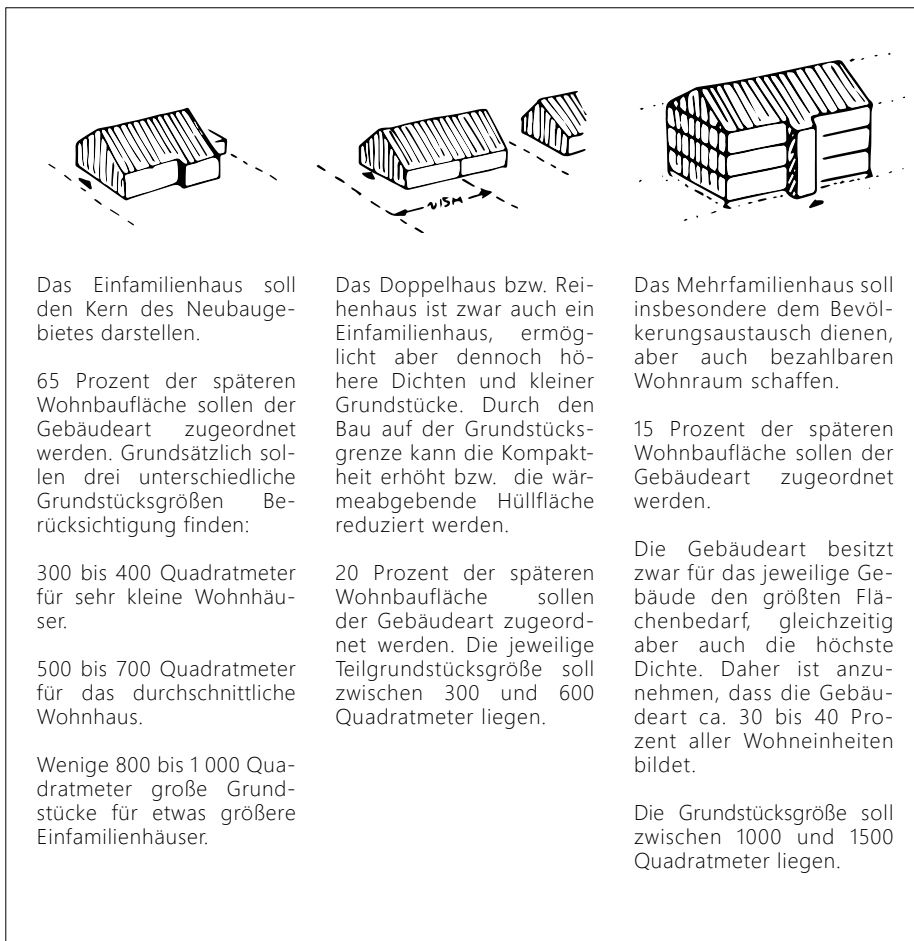
Ein Einfamilienhausgebiet mit großen Grundstücken besitzt eine Dichte von 8 Wohneinheiten/Hektar Bruttowohnbauland,

ein Einfamilienhausgebiet mit wenigen Doppelhäusern eine Dichte von 13 Wohneinheiten/Hektar Bruttowohnbauland,

ein Einzel-, Doppel- und Reihenhausesgebiet eine Dichte von 20 Wohneinheiten/Hektar Bruttowohnbauland und

ein Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhausgebiet eine Dichte von 30 Wohneinheiten/Hektar Bruttowohnbauland.

Abb. 13: prozentuale Zuordnung - Gebäudearten



# Planungsprogramm -Infrastruktur-

Die Einrichtungen und Dienste zur sozialen Versorgung der Bevölkerung sind in dem Ortsteil Dörnberg entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben vorhanden. Ob der Bedarf an Kindertagesplätzen durch die vorhandenen Kindertagesstätten gedeckt werden kann, wird aktuell noch untersucht.

Die Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der Kindertagesstätte nördlich der Bundesstraße. Der Ortsteil Dörnberg besitzt keinen Quartiersplatz, weshalb bei der Ausweisung eines neuen Baugebietes eine Begegnungsstätte und ein Treffpunkt für soziale Interaktionen in Erwägung zu ziehen ist. Die kurzen Wegeverbindungen zu der Offenlandschaft sollen gestärkt werden. Die Ausweisung eines neuen Spielplatzes ist aufgrund bestehender Infrastrukturen gegebenenfalls in Erwägung zu ziehen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden befinden sich allesamt in fußläufiger Nähe. In einem Umkreis von ca. 500 Meter befinden sich ein Nahversorger, eine Bäckerei und eine Fleischerei. Eine Erweiterung des Angebotes ist somit nicht erforderlich.

Zusammen mit den Verkehrssystemen bilden die Ver- und Entsorgungssysteme die technische Infrastruktur der Gemeinde Habichtswald. Der Begriff Ver- und Entsorgung bezeichnet die materielle Infrastruktur, die zur flächendeckenden Versorgung der Siedlungserweiterung mit Wasser, Energie und Nachrichten (Internet) sowie zur Entsorgung von Abwasser und Abfällen dient.

Die verkehrliche Erschließung soll über öffentliche Straßen erfolgen. Der Straßenraum soll dabei so gestaltet werden, dass innerhalb des öffentlichen Straßenraums Bäume zur Durchgrünung gepflanzt werden können. Weiterhin sollen Parkmöglichkeiten und Fußwege bei der Gestaltung des Straßenraumprofils berücksichtigt werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Habichtswald sind zusätzlich je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu schaffen. Für die Kindertagesstätte ist ein geson-

deres Konzept für die Bring- und Abholzeiten der Kinder zu erstellen. Hierbei soll der motorisierte Verkehr dem Grundsatz nach möglichst vermieden, Konflikte durch eine intelligente Steuerung des Verkehrs gemindert werden.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, die Entfernung beträgt ca. 350 Meter bis 550 Meter. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist daher nicht erforderlich.

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls hat entsprechend den Vorgaben der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Kassel zu erfolgen. Die Straßen sollen so angelegt werden, dass die Erschließung des Baugebietes mit einem Dreiachs-Müllfahrzeug keine sicherheitsbedingten Konflikte auslöst.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutzwasser) hat entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Habichtswald zu erfolgen. Nach § 4 der Entwässerungssatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für Eigentümer:innen von Grundstücken auf denen Abwasser anfällt.

Durch die Siedlungserweiterung soll eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden werden. Daher soll für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt werden. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet bleiben und dort verwendet werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird daher die Möglichkeit einer Versickerung geprüft. Die Flächenversiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, bei Neubauten sind Oberflächen von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen größtmöglichst versickerungsfähig zu gestalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen einen Substrataufbau erhalten und begrünt werden, sodass die Auswirkungen von Starkregenereignissen minimiert werden können. Zusätzlich soll für Neubauten im Baugebiet der Einsatz einer Retentionszisterne mit Brauchwassernutzung zur Rückhal-

tung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben werden. Hierbei ist im Rahmen der technischen Erschließung zu ermitteln, welche Größe für das Retentionsvolumen benötigt wird. Die gedrosselte Ableitung des überschüssigen Wassers soll, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, über eine gesonderte Anlage versickern.

Die Trinkwasserversorgung soll durch einen Anschluss an das bestehende Netz gesichert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gesichert ist.

Für das Plangebiet soll ein Energiekonzept erstellt werden. Hierbei soll die Versorgung des Gebietes durch die Nutzung solarer Strahlungsenergien und der Erdwärme weitestgehend gesichert werden. Ist die Nutzung solarer Strahlungsenergien oder Geothermie nicht ausreichend, sind andere erneuerbare Energieformen einzusetzen.

Die Siedlungserweiterung soll an das Glasfasernetz angeschlossen werden, um eine freie Arbeitsplatzgestaltung zu ermöglichen. Hierdurch soll auch ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs geleistet werden.