

2. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Wolfhagen

für das Baugebiet vor dem Ofenberg

Wolfhagen zählt nach dem Ergebnis der im Jahr 1961 stattgefundenen Volkszählung 5.821 Einwohner. Gegenüber 1956 mit 5.336 Einwohnern ist damit eine Bevölkerungszunahme von rund 9 % zu verzeichnen.

Das vorhandene Baugebiet wird durch das Gelände vor dem Ofenberg um rd. 6,5 ha erweitert. Es können darauf nach der Aufteilung gemäß dem beiliegenden Plan 46 Wohnhäuser und ein nichtstörender Gewerbebetrieb errichtet werden.

Das ständig wachsende Bestreben vieler Bauinteressenten nach eigenem Grund und Boden für die Errichtung von Eigenheimen hat dazu geführt, daß ein Teil des Geländes vor dem Ofenberg als reines Wohngebiet und gleichzeitig ein weiteres Teilstück als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Wegen der Dringlichkeit der Angelegenheit haben wir von einer gleichzeitigen Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes vorerst abgesehen und beiliegenden Teilbebauungsplan für das vorgenannte Gelände aufgestellt. Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan soll im kommenden Jahr generell überarbeitet werden.

Folgende Gründe sprechen im wesentlichen für die Bebauung des Ofenberggebietes:

a) Reines Wohngebiet:

1. Wegen schwieriger Grunderwerbsverhandlungen kann zur Zeit die Bebauung anderer bereits als Baugebiet ausgewiesener Ländereien nicht erfolgen.
2. Durch den Bau einer Umgehungsstraße ist das für eine Bebauung bereits freigegebene Gelände am Liemeckeberg einer Veränderungssperre unterworfen. Es ist auch nicht abzusehen, bis wann die Festlegung der Linienführung dieser Straße vorliegen wird.
3. Das vorgesehene Baugebiet dient zur Abrundung des Stadtbildes, da bereits der ostwärtige Teil vor dem Ofenberg bebaut ist. Das Gelände wird außerdem durch die günstige Hanglage eine gute Wohnlage ergeben.
4. Durch den Bau neuer Verkehrswege ist eine bessere Erschließung des bereits bebauten Geländes vor dem Ofenberg gegeben, da dann die zur Zeit für das Gelände vor dem Ofenberg noch als Hauptzufahrtsstraße dienende Ostlandstraße für den Kraftverkehr wegen der zu großen Steigung von ca. 15 % gesperrt werden kann. Gleichzeitig damit wäre eine Erhöhung der Verkehrssicherheit gegeben.
5. Die Erschließung des Geländes mit Strom, Wasser, Verkehrsflächen und Kanalisation ist bereits erfolgt.
6. Aufgrund bereits erfolgter Baugenehmigungen ist mit der Bebauung begonnen worden.

7. Die bisher in Wolfhagen ausgewiesenen Baugebiete sind nur allgemeine Wohngebiete. Dagegen soll im vorliegenden Fall ein reines Wohngebiet geschaffen werden, in dem jegliche Nutzung durch Tierhaltung und Gewerbe untersagt ist. Weiterhin ist es die Absicht, hier ein Baugebiet zu erschließen, um eine von den anderen Baugebieten abweichende Bebauung zuzulassen.

Die Erschließungskosten für das reine Wohngebiet errechnen sich gemäß der Anlage 1 zum Bebauungsplan wie folgt:

1. Verkehrsflächen	=	180.000,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	=	13.500,-- DM
3. Stromversorgung	=	82.000,-- DM
4. Wasserversorgung	=	54.000,-- DM
5. Kanalisation	=	140.000,-- DM
	=	469.500,-- DM

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist nicht vorgesehen. Von dem vorstehenden Betrag trägt die Stadt einen Anteil von 264.050,-- DM.

b) Gewerbegebiet für die Firma Karl Schneider, Wolfhagen

Gleichzeitig mit der Schaffung eines reinen Wohngebietes vor dem Ofenberg soll allein für die Firma Karl Schneider, Wolfhagen, ein Gewerbegebiet erschlossen werden, das abseits von dem reinen Wohngebiet am Nord-Osthang des Ofenberges liegt. Es handelt sich hier um einen Einzelfall, da die klimatischen Voraussetzungen, an die dieser Betrieb gebunden ist, nur an der im Plan bezeichneten Stelle vorhanden sein sollen. Die Firma Karl Schneider befaßt sich mit der Herstellung von Handschuhen und die Lagerung der dafür benötigten Materialien muß nach Angabe der Firma Schneider in kühlen und mit gleichbleibender Luftfeuchtigkeit durchsetzten Räumen erfolgen.

Die Erschließungskosten für das nichtstörende Gewerbegebiet werden gemäß der Anlage 2 zum Bebauungsplan wie folgt veranschlagt:

1. Verkehrsflächen	ca. =	42.000,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	ca. =	3.000,-- DM
3. Stromversorgung	ca. =	6.000,-- DM
4. Wasserversorgung	ca. =	12.000,-- DM
5. Kanalisation	ca. =	40.000,-- DM
	=	103.000,-- DM

Von dem vorstehenden Betrag entfällt auf die Stadt ein Anteil von 83.000,-- DM. Der Anteilsbetrag der Firma Karl Schneider beträgt 20.000,-- DM.

Besondere Maßnahmen der Bodenordnung sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

W o l f h a g e n, den 17. Juli 1962



Gesehen
Kassel, den 14. Nov. 1962
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



Der Magistrat