

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/29 für das Gebiet zwischen Park Schönfeld, Leimbach bzw. verlegtem Leimbach, Heckerwiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße einschl. der Flurstücke 16/4; 16/5; 17/1; 18/13; 18/15 und 18/16 und Bahnhof Niederrzwehren (Offenlegungsbeschluß)

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet liegt an der Frankfurter Straße (B 3) am südwestlichen Rande der Innenstadt im Bereich des Parks Schönfeld und des Bahnhofs Niederrzwehren.

Es wird begrenzt im Norden von der Wegeparzelle (Park Schönfeld) Gem. Niederrzwehren, Flur 7, Flurstück 90 und 1/9 der Frankfurter Straße, im Nordosten von dem Leimbach bzw. verlegtem Leimbach, im Südosten von der Heckerwiesenstraße, im Südwesten von der Frankfurter Straße einschl. Flurstücke 16/4; 16/5; 17/1; 18/13; 18/15 und 18/16, im Süden und Südwesten von der Wegeparzelle (Bahnhof Niederrzwehren) Gem. Niederrzwehren, Flur 7, Flurstücke 72/21 und 1/10 und im Westen von der Wegeparzelle (Dauerkleingärten Schönfeld) Gem. Niederrzwehren, Flur 7, Flurstück 90.

2. Rechtsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14. 6. 1957 ist der:

- a) westlich von der Frankfurter Straße gelegene Teil im Plangebiet als Dauerkleingartengebiet dargestellt. Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel im M. 1 : 5 000 vom ~~14. 8. 1968~~ ist das Gebiet als Dauerkleingartengebiet ausgewiesen;
- b) ostwärts der Frankfurter Straße gelegene Teil im Plangebiet als Wiese dargestellt. Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5 000 vom ~~14. 8. 1968~~ ist das Gebiet zur Hälfte als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. (1) 2 BBauG), die als Grünfläche zu nutzen sind, ausgewiesen.

3. Planungsziel

3.1 Bisherige Nutzung

Der westlich der Frankfurter Straße gelegene Teil des Plangebietes wird entsprechend der Ausweisung im Plan als Dauerkleingartengelände genutzt.

Der ostwärts der Frankfurter Straße gelegene Teil des Plan-

Gebietes wird entsprechend der Ausweisung im Plan als Grünfläche bis auf eine Wohnbaufläche entlang der Heckerswiesenstraße genutzt.

3.2 Geplante Nutzung

- 3.21 Der an der Frankfurter Straße gelegene vordere Teil des Dauerkleingartengeländes "Schönfeld" soll zu einem Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 3 ha umgewidmet werden. Zur Abgrünung des Gebietes zur Frankfurter Straße hin ist ein 20 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Der nördlich gelegene Grundstücksteil darf nur als Stellplatz für Pkw benutzt werden. Die Stellplatzfläche ist, den Belangen der Grünflächenplanung Rechnung tragend, mit Rasenflächen, Sträuchern und hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

Die allgemeinen Anforderungen, die an ein Gewerbegebiet gestellt werden, sind durch die umliegenden Grünflächen, wie Dauerkleingärten, Park Schönfeld, Eingrünung der Stellplatzfläche und Grünstreifen, sichergestellt.

- 3.22 Ein Teil der zwischen dem verlängerten Park Schönfeld - Kinderkrankenhaus und der Raiffeisenstraße gelegenen Grünfläche einschließlich einer mit Mehrfamilienhäusern entlang der Heckerswiesenstraße bebauten Fläche soll zum Mischgebiet umgewidmet werden.

Ein 20 m breiter Grünstreifen und eine Stellplatzfläche für Pkw, die mit Rasenflächen, Sträuchern und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen ist, stellt die Begrünung des Gebietes sicher.

Der Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet von GRZ 0,4/GFZ 0,8 auf GRZ 0,6/GFZ 0,8 kann gem. § 17 (9) BauNVO entsprochen werden.

Die allgemeinen Anforderungen, die an ein Mischgebiet gestellt werden, sind durch die Grünflächen, wie verlängerter Park Schönfeld, der Eingrünung der Stellplatzflächen und Grünstreifen sichergestellt.

- 3.23 Die Einmündung der Raiffeisenstraße muß in Zukunft mit einem Signalgeber gesteuert werden. Hierzu ist es erforderlich, die Ostseite der Frankfurter Straße im Bereich der Grundstücke Frankfurter Straße 175, 177 und 179 für drei Fahr- und eine Haltespur aufzuweiten.

4. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung im Plan festgesetzt.

4.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der nach § 73 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Fluchtlinienpläne

Plan Ka 57 vom 20. Mai 1959

Plan Ka 86 vom 5. Juli 1961

aufgehoben.

5.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Gründerwerb	400.000,-- DM
Straßenbau	920.000,-- DM
Bachverlegung	66.000,-- DM

gez. Hoffmann

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:

Städt. Baudirektor

Kassel, den 9. 9. 1970



Techn. Angestellter



Gesenen

5. 11. 1970

Der Regierungspräsident

Handwritten signature of the Regierungspräsident.