

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/17 A für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße (B 3), Knorrstraße, Neue Straße und der Straße "Krappgarten"

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskernes von Niederrhoden, östlich der Frankfurter Straße (B 3). Es hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt von: Frankfurter Straße, Knorrstraße, Neue Straße und der Straße "Krappgarten".

#### 2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14.6.1957 als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1:5000 vom 31. Juli 1970 ist das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA-o-II) festgesetzt.

2.3 Der Bebauungsplan Nr. VIII/17, der vom 20. Juli bis 21. August 1970 öffentlich ausgelegt hat, erfaßte bereits auch den Geltungsbereich dieses Planes VIII/17 A.

Die Behandlung der während der Offenlegung für das nördliche Teilgebiet vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist nicht anders als durch wesentliche Änderungen möglich. Deshalb wurde für dieses Teilgebiet das Verfahren abgetrennt und der Bebauungsplan (B VIII/17 A) neu aufgestellt.

2.4 Die Festsetzungen des nach § 173 (3) BBauG weitergeltenden Fluchtlinienplanes NZ 1, festgestellt am 10.12.1898 (mit einigen nachfolgenden Zusätzen und Streichungen) werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

#### 3.0 Planungsziel

##### 3.1 Allgemeines

Das Gebiet ist an den durch Straßen erschlossenen Rändern bebaut. Die innenliegenden Flächen werden vorwiegend gärtnerisch genutzt. Zum Teil wird durch doppelte Erschließung eine bauliche Nutzung ermöglicht.

Das Gebiet hat eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die vorhandenen Netze (B 3/ Straßenbahnhaltestelle) und eine günstige Lage unmittelbar am Ortsteilzentrum Niederzwehren. Besondere Bedeutung erhält das Plangebiet durch seine unmittelbare Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet Niederzwehren. Durch die Erschließung neuer Baugrundstücke in Niederzwehren sollen die im Sanierungsgebiet erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen unterstützt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für eine planmäßige Erschließung und Bebauung der im Inneren des Blockes liegenden Flächen geschaffen. Die Festsetzungen wurden so getroffen, daß unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Bebauung eine möglichst intensive bauliche Nutzung erreicht werden kann.

Bei den Grundstücken an der Frankfurter Straße soll für Läden und nichtstörende Gewerbebetriebe die Errichtung eingeschossiger Gebäudeteile bis fast zur vollen Grundstückstiefe ermöglicht werden, sofern die erforderlichen Einstellplätze nachgewiesen werden können und die GRZ nicht überschritten wird.

Bei der Wohnbebauung im Blockinnern wird eine verdichtete Bauweise mit Hausgruppen angestrebt. Es sind jedoch auch Doppelhäuser zulässig.

### 3.2 Erschließungsanlagen

#### 3.21 Verkehrsanlagen

Die Grundstücke im Blockinnern werden durch die neue Straße A, die von der Straße "Krappgarten" zur "Neuen Straße" führt, sowie über einige kurze Wohnwege verkehrsmäßig erschlossen. Zusätzlich ermöglicht die Straße A für die Grundstücke an der Frankfurter Straße die Anlage von rückwärtigen Zufahrten, die erforderlich werden, wenn durch den Ausbau der Ortsdurchfahrt Niederzwehren die Zufahrtmöglichkeit von der Frankfurter Straße her entfallen muß.

Mit der gegenüber dem alten Bebauungsplan-Entwurf B VIII/17 veränderten Straßenführung wird eine einwandfreie Andienung der Läden und Betriebe an der Frankfurter Straße sichergestellt, ohne daß die Wohngebiete unnötig vom Verkehr beeinträchtigt werden. Die für die Funktionfähigkeit dieses Einkaufsbereiches unbedingt erforderlichen Parkplätze werden an der Straße A mit Stellplätzen und Garagen für das Wohngebiet in einer Gruppe zusammengefaßt.

Ein unabhängig vom Straßennetz geführter Fußweg sichert eine günstige Fußgängerverbindung von der Frankfurter-/Knorrstraße zu den Parkplätzen wie auch vom Wohngebiet zum Spielplatz.

3.22 Entwässerungsanlagen

Kanalanschluß des neu zu erschließenden Baugebietes an das vorhandene Netz ist möglich (Anschluß Krappgarten)

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die bei der Offenlegung des alten Bebauungsplan-Entwurfes vorgebrachten Bedenken und Anregungen zeigen, daß eine Umlegung unumgänglich ist. Sie ist erforderlich, um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke im Inneren des Gebietes zu ermöglichen und nicht einzelne Grundstückseigentümer unverhältnismäßig stark durch Erschließungsmaßnahmen zu belasten.

5. Überschlägig ermittelte Kosten

1. Grunderwerb u. Gebäude	.....360.000,-- DM.
2. Straßenbau	500.000,-- DM .....
3. Entwässerung	170.000,-- DM .....
	-----
Gesamtkosten:	1.030.000,-- DM =====

Bei einer gesetzlichen Umlegung nach BBauG kann ein Teil der Kosten für den Grunderwerb auf die an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer aufgeteilt werden.

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 15. 5. 1972



*H. Hoffmann*  
Techm. Angestellter