

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/17 B für das Gebiet zwischen Krappgarten, Grunelbach und Frankfurter Straße (westlicher Teil)

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Frankfurter Straße im Stadtteil Niederzwehren. Ein Teilbereich gehört zum Sanierungsgebiet Ortskern Niederzwehren.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt: im Norden durch die Straße "Krappgarten", im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 288/39, 40/1 und 41/4 der Flur 19 in der Gemarkung Niederzwehren, im Süden durch den Grunelbach, im Westen durch die Frankfurter Straße.

### 2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist der überwiegende Teil als Wohnbaufläche, ein Geländestreifen in Grundstückstiefe an der Frankfurter Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als Sanierungsgebiet dargestellt. Diese Fläche ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Kassel-Niederzwehren, das am 8.7.1972 nach § 3, 5, 93 des Städtebauförderungsgesetzes förmlich festgesetzt wurde.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist das Gebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

2.3 Im Geltungsbereich sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes NZ 1, festgestellt am 10.10.1898, rechtsverbindlich mit einigen nachfolgenden Zusätzen und Streichungen

### 3.0 Planungsabsichten

#### 3.1 Allgemein

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage unmittelbar am Ortskern Niederzwehren eine in bezug auf allgemeine Infrastrukturausstattung begünstigte Baulandreserve dar. (Schule, Öffentlicher Nahverkehr, Einzelhandel, künftig Einrichtungen des Ortsteilzentrums).

Das Gebiet wurde bereits von dem Bebauungsplan-Entwurf VIII/17 aus dem Jahr 1970 zum Teil erfaßt. Dieser Entwurf konnte jedoch nicht als Satzung beschlossen werden, weil insbesondere aus erschließungstechnischen Gründen erhebliche Änderungen erforderlich wurden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bodenordnung, zweckmäßige Erschließung und wirtschaftliche Bebauung geschaffen werden, im Bereich "Bunter Bock" (Sanierungsgebiet) außerdem die Grundlage für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen nach Städtebauförderungsgesetz

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.21 Kerngebiet

Entlang der Frankfurter Straße wird ein Geländestreifen mit Grundstückstiefe als Kerngebiet festgesetzt.

Eine zweckmäßige Nutzung dieses Gebietes ist nur möglich, wenn die Bebauung nach einem einheitlichen Konzept vorgenommen wird (z.B. Grundstückerschließung, Stellplätze etc.). Die vorhandene überalterte Bausubstanz soll, auch wegen der völlig veränderten Erschließungsverhältnisse, nicht modernisiert, sondern Zug um Zug beseitigt werden. Bei einer Neubebauung soll durch baulichen Immissionsschutz die Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Frankfurter Straße vermindert werden.

Die Festsetzungen für das Kerngebiet (Mk), insbesondere die Ausnutzungsziffern (GFZ, Geschoßflächenzahl = 2,4) sind so gewählt, daß eine möglichst wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit für das verhältnismäßig schmale Baugebiet erreicht wird. Die geschlossene Bauweise, die der Lage an der Frankfurter Straße angemessen ist, bildet außerdem die städtebauliche Voraussetzung für einen wirksamen baulichen Immissionsschutz, dies gilt auch für die östlich liegenden Wohngebiete.

#### 3.22 Wohngebiete

Entlang der Straße Krappgarten wird Allgemeines Wohngebiet in Grundstückstiefe festgesetzt. Dieses Gebiet ist bereits weitgehend bebaut.

Die südlich davon liegenden Flächen, die durch eine neue Wohnstraße erschlossen werden müssen, sollen ausschließlich dem Wohnen dienen. Dementsprechend wird hier Reines Wohngebiet mit offener, höchstens zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Eine dichtere, u.U. auch zum Teil höhere Bebauung, die der Standortlage angemessen wäre, ist wegen der bereits vorhandenen Bebauung und der versplitterten Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar.

### 3.23 Grünflächen

Am Südrand des Plangebietes liegt in einem Grünstreifen der Grunnelbach, an dem entlang sich ein Hauptfußweg (befahrbar für Pflege- und Reinigungsdienst) durch ganz Niederzwehren mit Anschluß an die Erholungsgebiete an der Fulda ziehen soll. Entlang des Baches gibt es verschiedene Aufweitungen der Grünfläche. Ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes) unmittelbar benachbart auf der Südseite des Baches.

### 3.3 Erschließung

#### 3.31 Fußgänger

Außer Fußwegen entlang den Fahrstraßen bildet ein z.T. überbaubarer Fußweg eine kurze Verbindung vom Inneren des Wohngebietes zur Frankfurter Straße (Tunnel, Haltestelle). Entlang dem Grunnelbach führt ein Hauptfußweg (s. 3.23), von diesem zum Krappgarten entlang dem Straßenbahndepot eine weitere Fußwegeverbindung.

#### 3.32 Fahrverkehr

An die vorhandene Straße Krappgarten soll zur rückwärtigen Erschließung des Kerngebietes an der Frankfurter Str. eine Stichstraße mit Senkrechtparkplätzen angeschlossen werden. Von dieser Stichstraße führt ein befahrbarer Wohnweg (5,5 m breit) nach Osten. Dieser Querschnitt erscheint vertretbar, weil nur etwa 10 bis 12 Wohngrundstücke erschlossen werden. Dieser Wohnweg soll später Anschluß an eine außerhalb des Plangebietes liegende Erschließungsstraße finden.

#### 3.33 Ruhender Verkehr

Zur rückwärtigen Andienung des Gewerbegebietes an der Frankfurter Straße sind etwa 19 Parkplätze in Senkrechtaufstellung an der geplanten Straße vorgesehen.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Da die Grundstücke auch außerhalb des Sanierungsgebietes nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet sind, ist die Durchführung einer Umlegung unerlässlich.

Die zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Flächen müssen von der Stadt erworben werden.

Das Gebäude Krappgarten 2, weitere benachbarte Nebengebäude sowie Nebengebäude zu Bunter Bock 9 (alle gekennzeichnet) müssen abgebrochen werden.

5.0 Regelungen für die von der Sanierung Betroffenen

Außer Verträgen mit den Eigentümern der abzubrechenden Gebäude sind für alle Betroffenen (Bewohner, Pächter) weitere Regelungen (Ersatz, Umzug) zur Vermeidung unzumutbarer Härten entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes erforderlich.

Bei Wiederveräußerung oder Wiedervermietung/-verpachtung von Grundstücken bzw. Wohnungen oder Räumen durch den Sanierungsträger im Sanierungsgebiet sind die Betroffenen vorzugsweise zu berücksichtigen.

6.0 Strukturdaten

Gesamtfläche		etwa 3,15 ha
davon geplant:		
Kerngebiet		etwa 0,28 ha
Wohngebiet	"	1,92 "
Verkehrsfläche	"	0,81 "
Grünfläche	"	0,14 "
Wohnungen, vorhanden		etwa 40
Wohnungen, Zuwachs		" 50 - 80
	Summe	90 - 120
Einwohner, vorhanden		etwa 120
Einwohner, Zuwachs		" 115 - 185
	Summe	235 - 305
Wohndichte (Planung)	netto	106 - 140 E/ha
Wohndichte (Planung)	brutto	75 - 97 E/ha

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten

7.1	Grunderwerb und Freilegung	etwa 205.000,-- DM
7.2	Straßenbau	" 400.000,-- DM
7.3	Kanalbau	" 230.000,-- DM
	Gesamtkosten:	etwa 835.000,-- DM =====

gez. Hirsch  
Bauberrat

22.10.1976

Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit  
beglaubigt:

Kassel, den 18. 10. 1976

