

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/19 B für das Gebiet zwischen Usbeckstraße, Frankfurter Straße, Korbacher Straße und Dornröschenpfad

Begründung

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederzwehren auf der Westseite der Frankfurter Straße nördlich des alten Ortskernes.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Usbeckstraße, im Osten von der Frankfurter Straße, im Süden von der Korbacher Straße und im Westen vom Dornröschenpfad.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist der überwiegende Teil als Wohnbaufläche, ein Streifen in Grundstückstiefe an der Frankfurter Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Einmündungsbereich der Korbacher Straße ist eine Teilfläche 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 Geltungsbereich sind bisher Teile der Fluchtlinienpläne

NZ 5	festgestellt am	28.10.1901
NZ 22	festgestellt am	7. 6.1905
KA 58	festgestellt am	5. 6.1959

rechtsverbindlich.

Nach dem NZ 5 war eine Verlängerung der heutigen Wilhelm-Busch-Straße zur Korbacher Straße mit einer Profilbreite von 20,00 m (11 m Fahrbahn, 2 x 4,5 m Fußweg) vorgesehen.

NZ 22 und KA 58 betreffen die Verbreiterung der Frankfurter und der Korbacher Straße.

- 2.3 Am 10. Juni 1974 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen (nach § 2 in Verbindung mit § 15 des Bundesbaugesetzes).

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Das Plangebiet inmitten des Ortsteiles Niederzwehren ist bereits weitgehend - eine Fläche im Kern von etwa 7.000 qm ausgenommen - bebaut und im Hinblick auf Infrastruktur bestens versorgt (Schule, Einzelhandel, öffentlicher Nahverkehr) bzw. künftig weiter begünstigt (Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Niederzwehren, Kindergarten am Langenhofsweg).

Dieses Gebiet wurde bereits von einem Bebauungsplan-Entwurf (VIII/19) aus dem Jahr 1966 erfaßt. Dieser Plan lag nach Beschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am 3.4.1967 vom 5.6. bis 5.7.1967 öffentlich aus, konnte jedoch nicht als Satzung beschlossen werden, u.a. weil Bedenken und Anregungen erhebliche Veränderungen erforderlich gemacht hätten.

Die in dem städtebaulichen Wettbewerb "Ortsteilzentrum im Sanierungsgebiet Niederzwehren" entwickelte Gesamtkonzeption macht nun die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, insbesondere zur planungsrechtlichen Sicherung des Erschließungssystems, erforderlich.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.21 Wohnen

Die noch nicht bebauten Flächen im Blockinnern sind für Wohnnutzung vorgesehen. Die Ausnutzungsziffern lassen unter Berücksichtigung des Vorhandenen 2-geschossige Bebauung mit Hausgruppen und Einzelhäusern zu.

3.22 Gewerbliche Nutzung

Die Festsetzungen für das Mischgebiet an der Frankfurter Straße berücksichtigen die derzeitige Nutzung und lassen Erneuerung und Ergänzung in angemessenem Umfang zu. Durch den Straßenausbau der Einmündung Korbacher Straße und den Abbruch der Gebäude Frankfurter Straße 28a ist die bauliche Neugestaltung dieser Eck-situation erforderlich. Dieser Standort ist geeignet für die Errichtung eines Geschäftsgebäudes; er muß vorzugsweise für Sanierungsbetroffene bereitgehalten werden.

3.23 Grünflächen und Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen nicht vorhanden.

3.3 Erschließung

3.31 Fußgänger

Außer den Fußwegen entlang den umgebenden Randstraßen und der Otto-Fuhr-Straße sind selbständige Fußwegeverbindungen zwischen Usbeck- und Korbacher Straße in Verlängerung der Wilhelm-Busch-Straße sowie in Verlängerung der Otto-Fuhr-Straße in Richtung Dornröschenpfad vorgesehen. Letztere muß für Notdienste und Anlieger befahrbar sein.

3.32 Fahrverkehr

Die Erschließung des Blockinnern erfolgt über eine Stichstraße (Otto-Fuhr-Straße) mit Wendeplatz. Das umgebende Straßennetz ist vorhanden, z.T. in neuem Ausbau (B 3, Dornröschenpfad).

Von der Otto-Fuhr-Straße her ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Frankfurter Straße möglich. Bei Bedarf ließe sich mit privatrechtlichen Mitteln im Rahmen des Bebauungsplanes eine gemeinschaftliche rückwärtige An-dienung einrichten.

3.33 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind an der Frankfurter Straße (5) und Otto-Fuhr-Straße (13 Plätze) ausgebaut bzw. vorgesehen. Für die Grundstücke an der Frankfurter Straße wird die Einrichtung von Gemeinschaftsanlagen von der Rückseite her empfohlen.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Zur Sicherung der Erschließung ist Grunderwerb durch die Stadt erforderlich. In dem südwestlichen Teilbereich ist eine zweckmäßige bauliche Nutzung nicht ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

5.0 Regelungen für die von der Sanierung Betroffenen

Im Sanierungsgebiet liegen die Wohn- und Geschäftsgebäude Frankfurter Straße 280 (einschließlich rückwärtigem Gebäude) sowie Korbacher Straße 4, 6 und 14. Die Gebäude auf den Grundstücken Frankfurter Straße 280 und Korbacher Straße 14 müssen abgebrochen werden.

Außer dem bereits abgeschlossenen Vertrag mit dem Eigentümer sind für alle Betroffenen (Bewohner, Pächter) weitere Regelungen zur Vermeidung unzumutbarer Härten entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes erforderlich.

6.0 Strukturdaten

Wohngebiet		etwa	2,8 ha
Mischgebiet		"	0,6 ha
Verkehrsfläche		"	<u>1,0 ha</u>
Gesamtfläche		etwa	4,4 ha

Wohnungen,	vorhanden	etwa	89
Wohnungen,	Zuwachs	"	44

Einwohner,	vorhanden	etwa	233
Einwohner,	Zuwachs	"	106

Wohndichte,	netto	etwa	100 ha
Wohndichte,	brutto	etwa	77 ha

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten

7.1	Grunderwerb (Verkehrsflächen)	etwa	125.000,-- DM
7.2	Straßenbau		150.000,--
7.3	Kanalbau		<u>40.000,--</u>
	Gesamtkosten	etwa	315.000,-- DM
			=====

1974/21.03.1979

gez. Hoffmann
Baudirektor