

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/27 A, Oberzwehrener Straße

B e g r ü n d u n g1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich von Korbacher und Oberzwehrener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Naumburger Kleinbahn
- im Osten von der Oberzwehrener Straße
- im Süden vom Fußweg nördlich der Versuchsanstalt für Gartenbau Kassel
- im Westen von der Heinrich-Plett-Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,4 ha. Das Gelände ist eben und liegt auf der Höhe 165,00 NN.

2.0 Rechtsgrundlagen

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 sind die Flächen im Plangebiet noch als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern, weil im Bebauungsplan Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO-GhK) ausgewiesen werden soll.

2.2 Soweit der Bebauungsplan Nr. VIII/27 A den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes VIII/27 überdeckt, ersetzt er diesen Plan.

2.3 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG wurde am 26.11.1979 unter Teilnahme von 27 Bürgern und 2 VA-Mitgliedern durchgeführt.

3.0 Planungsziel

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, neue Baugrundstücke für Wohnen und gewerbliche Nutzung zu erschließen unter Berücksichtigung des Kreuzungsausbaues Korbacher Straße/Oberzwehrener Straße. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes VIII/27 sind veränderter Bedarf und Nachfrage an Bauland.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

3.2.1 Mischgebiet

Der geänderte Bedarf an Bauland wird durch Neufestsetzungen insofern berücksichtigt, als anstelle von reinem Wohngebiet mit bis zu achtgeschossiger Bauweise Mischgebiet mit bis zu zweigeschossiger Bauweise festgesetzt wird. Im Mischgebiet können nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für Erweiterungsbedarf der benachbarten Hochschuleinrichtungen (Botanik) kommen angrenzende Teilflächen infrage. Das Mischgebiet liegt noch im Einzugsbereich der Läden und Einrichtungen an der Leuschnerstraße und östlichen Korbacher Straße.

3.2.3 Sondergebiet

Der westliche Teil des Plangebietes ist als Sondergebiet GHK (Gesamthochschule Kassel) vorgesehen. Es enthält Erweiterungsflächen für Hochschulbedarf für die Bereiche Biologie und Botanik. Für dieses Gebiet wird maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

3.2.4 Allgemeines Wohngebiet

Im Norden des Geltungsbereiches soll für das zwischen Korbacher Straße, Oberzwehrener Straße und Naumburger Kleinbahn liegende Gebiet WA (Allgemeines Wohngebiet) in maximal zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen werden, weil dieses Gebiet entsprechend genutzt wird.

3.2.5 Freiflächengestaltung

Durch Festsetzung von Bepflanzung und Vorgartenbegrünung soll erreicht werden, daß die Ansiedlung von Gewerbe das Wohnen in diesem Gebiet nicht unnötig stört.

3.3 Erschließung

3.3.1 Fahrverkehr

Der Ausbau der Kreuzung Korbacher/Oberzwehrener Straße grenzt die innere Erschließung insofern ein, als im Stauraum der Kreuzung keine Anliegerstraßen einmünden sollen.

Außerdem liegt die Korbacher Straße höher als das südlich anschließende Gelände. Die vorgeschlagene Erschließung mittels U-Schleifen und Stichweg berücksichtigt alle Erfordernisse und den seit dem 18.03.1978 rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluß vom 20.09.1977 für die Planung des Kreuzungsbereiches Korbacher/Oberzwehrener Straße.

3.3.2 Dem Fußgängerverkehr steht wie bisher das örtliche Wegenetz ungestört durch diese Planung zur Verfügung. Der nördlich der Versuchsanstalt für Gartenbau festgesetzte Fußweg soll entsprechend seiner Bestimmung als Teil einer übergeordneten Ost-West-Verbindung festgesetzt werden.

3.3.3 Ruhender Verkehr

Die innere Erschließung weist als U-Schleife eine Profilbreite von 7,5 m auf, um auch den Anforderungen des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden.

3.3.4 Ent- und Versorgung

Langfristig ist der Anschluß der Entwässerung in diesem Gebiet an den Mischwasserkanal in der Oberzwehrener Straße vorgesehen. Falls Bauvorhaben durchgeführt werden, die vor der Freigabe des Kanals in der Oberzwehrener Straße anzuschließen sind, müssen dieselben für Trennkanalisation ausgelegt werden unter vorübergehender getrennter Ableitung des Oberflächenwassers. Die Schmutzwasserentsorgung ist bereits jetzt gesichert.

Die Versorgung erfolgt über das vorhandene Netz.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die Erschließung ist so vorgesehen, daß die Bodenordnung auf freiwilliger Basis durch Zusammenlegung schmaler Parzellen erfolgen kann. Falls im Einzelfall keine Einigung der Anlieger erfolgt, wird die Bodenordnung mittels Grenzregelung oder durch Abschluß von Umlegungsverträgen auf privatrechtlicher Grundlage durchgeführt.

5.0 Durchführung

Zur Durchführung der Neuplanung sind außer der Bordenordnung für die Erschließung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.0 Strukturdaten

6.1	Wohngebiet	0,5 ha
6.2	Mischgebiet	2,05 ha
6.3	Sondergebiet	1,95 ha
6.4	Verkehrsfläche	<u>0,9 ha</u>
	gesamt: ca.	5,4 ha

7.0 Kosten

Straßenbau	ca. DM 270.000,--
Kanal	ca. DM 280.000,--
	<hr/>
Gesamtkosten	DM 550.000,-- =====

gez. Passolt
Baudirektor

Kassel, den 26.02.1982/06.04.1982/24.10.83