

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/33 A - Grunelbachstraße -

Begründung1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederzwehren, im Ortskern westlich der Frankfurter Straße. Es gehört insgesamt zum Sanierungsgebiet Kassel-Niederzwehren.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden von der Korbacher Straße,

im Osten von der Twernegasse,

im Süden von der Grunelbachstraße (Wegeflurstück 184/1 etwa 40 m nach Westen, dann Sprung über Grunelbach, weiter Wegeflurstück 183),

im Westen von der Grunelbachstraße westlich des Grunelbaches und der Dorothea-Viehmann-Straße.

2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Fläche ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Kassel-Niederzwehren, das am 08.07.1972 nach §§ 3, 5 und 93 des Städtebauförderungsgesetzes förmlich festgesetzt wurde.

- 2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 sind der südwestliche Teil, Twernegasse/Grunelbachstraße und ein nördliches Teilstück, Twernegasse/Korbacher Straße, als Dorfgebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise; das westliche Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

- 2.3 Im Geltungsbereich sind Teile des Fluchtlinienplanes NZ 22, festgestellt am 7. Juni 1905, rechtsverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 *Allgemein

Der Überwiegende Teil des Plangebietes liegt in dem Teil des Sanierungsgebietes, der - im wesentlichen durch Verlegung der früher hier konzentrierten Hofstellen - größtenteils flächenhaft freigelegt wurde und nunmehr neu bebaut werden soll.

Planungsgrundlage ist die in dem städtebaulichen Wettbewerb "Ortsteilzentrum im Sanierungsgebiet Niederzwehren" entwickelte Gesamtkonzeption (Magistrats-Beschluß), die von dem 1. Preisträger des damaligen Wettbewerbes im Auftrag des Magistrates der Stadt unterdessen für diesen Teilbereich weiter ausgearbeitet wurde.

Der Fluchtlinienplan NZ 22 sowie der Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1:5 000 vom 18.11.1972 werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

3.2 Bauliche Nutzung

3.21 Wohnen

Mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches an der Korbacher Straße (WA) wird das gesamte Gebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt mit durchweg 2-geschossiger, Überwiegend geschlossener Bauweise. In dem neu zu bebauenden Gebiet ist die Errichtung von ca. 40 Wohnungen für alte Menschen vorgesehen, die zur Gesamtkonzeption des Altenzentrums (Altenpflegeheim usw.) südlich des Grunnelbaches einen unmittelbaren Bezug haben. Außerdem ist vorwiegend entlang dem Grunnelbach, die Errichtung von Familienheimen vorgesehen in Form von Gartenhofhäusern.

Nach § 17 Abs. 10 BauNVO wird für den Bereich mit besonderer Bauweise eine GRZ von 0,6 und eine GFZ (0,8) festgesetzt.

Wegen der Lage im Ortszentrum sollen diese Häuser auch zweigeschossig gebaut werden können.

Die erhöhte Ausnutzung erscheint wegen der Verkehrsberuhigung (s.s. Pkt. 3.4 Erschließung) und der unmittelbaren Anbindung an den durchgehenden Grünzug entlang des Grunnelbaches (Pkt. 3.3 Grünflächen) vertretbar.

Vier noch im "Flächensanierungsgebiet" stehende Wohngebäude sind bereits zum Abbruch erworben worden. Über die Erhaltungsfähigkeit oder die Notwendigkeit des Abbruches der Gebäude muß unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter verhandelt werden.

3.22 Gewerbliche Nutzung

Im Plangebiet ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft (Märchenweg, gegenüber Dorothea-Viehmann-Straße), sonst keine gewerbliche Nutzung vorhanden. In einem kleinen Teilgebiet an der Korbacher Straße wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier die Errichtung eines gut zu erschließenden Einzelhandelsgeschäftes zu ermöglichen.

3.3 Grünflächen und Kinderspielplätze

Das Gebiet wird im Süden und Westen von dem Grunnelbachtal begrenzt (öffentliche Grünfläche). Als "Grünes Band" durchzieht es den gesamten Ortsteil und stellt über das zugehörige Wegenetz die Fußwegeverbindungen zu den am Grunnelbach vorhandenen sowie geplanten Grünflächen und Spielplätzen her. Ein intensiver Ausbau dieser Grünflächen, Baumpflanzungen eingeschlossen, ist erforderlich. Wegen der besonderen Nutzungsstruktur (Einfamilienhäuser und Altenwohnungen) sind öffentliche Kinderspielplätze als Grünflächen im Plangebiet nicht vorgesehen.

In zahlreichen räumlichen Erweiterungen des verzweigten, öffentlichen Wohnwegenetzes sind Sitz- und Spielecken mit entsprechender gärtnerischer Gestaltung enthalten.

3.4 Erschließung

3.41 Fußgänger

Der Erstellung und Ausgestaltung eines bequemen Fußwegenetzes wird, auch im Hinblick auf die Nutzergruppen, besondere Bedeutung beigemessen.

Das vorhandene Straßennetz wird ergänzt um ein Wohnwegekreuz, das das Innere des Wohngebietes erschließt. Ein zusätzlicher Fußgängersteg im Knickpunkt des Grunnelbachlaufes an der Süd-West-Ecke des Plangebietes soll eine direkte Verbindung zur Straße am Bornberg schaffen.

Die Twernegasse sowie die Grunnelbachstraße (östlicher Teil) werden ebenfalls fußgängerfreundliche Wohnstraßen, die nur für technische und Notdienste sowie wenige Anlieger befahrbar sein sollen.

Alle Fußwege sollen sich in der Gestaltung deutlich von den Fahrstraßen abheben. Vorgesehen ist der Einbau verschiedenen, bequem begehbaren Pflastermaterials.

3.42 Fahrverkehr

Die Korbacher Straße als Haupteerschließungsstraße tangiert das Plangebiet im Norden. Von dort aus wird das Gebiet über den Straßenzug Märchenweg mit neuer Einmündung westlich des Wohnhauses Hof Freudenstein, Grunnelbachstraße, Bornberg erschlossen. Die Grunnelbachstraße (Westseite) wird nur für Anlieger, die Twernegasse im unteren Teil nur für technische und Notdienste befahrbar. Die Anbindung des Märchenweges an die Twernegasse entfällt.

3.43 Ruhender Verkehr

Das wesentliche Ziel der Ruhigstellung des Wohngebietes von störendem Fahrverkehr soll, entsprechend dem als Planungsgrundlage dienenden Wettbewerbsentwurf, durch Abfangen des Verkehrs an den Rändern erreicht werden. Von wesentlicher Bedeutung zur Erreichung dieses Zieles ist die Errichtung einer Unterflur-Gemeinschafts-Garagenanlage im Bereich des Hofes Freudenstein. Die Stellplätze für die Altenwohnungen sind in Gemeinschaftsanlagen, die den einzelnen Abschnitten gut zugeordnet sind, vorgesehen (nicht festgesetzt).

3.44 Kanal

Durch das Gebiet wird der Hauptsammelkanal Süd hindurchgeführt. Um nicht eine dem Charakter des Wohngebietes entgegenstehende Schneise freihalten zu müssen, ist die Belastung von Baugebiets-teilen mit Leitungsrchten vorgesehen, die nur bei Reparaturarbeiten ggf. in Anspruch genommen werden dürfen. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Einfriedigungsmauern und dergleichen zulässig.

Die Entwässerung ist im Übrigen über das vorhandene und z. Z. ergänzte Kanalnetz gesichert.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

In dem Überwiegenden Teil des Gebietes wurde die Bodenordnung von dem Sanierungsmaßnahmenträger betrieben und ist in dem "Flächensanierungsgebiet" insoweit abgeschlossen, als jetzt die Neuaufteilung erfolgen kann.

Im Teilgebiet zwischen Märchenweg und Dorothea-Viehmann-Straße sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich und durch schon erfolgte Freilegung einiger Grundstücke möglich.

5.0 Regelungen für die von der Sanierung Betroffenen (Sozialplan)

Im "Flächensanierungsgebiet" wurden einige Wohngebäude, die bereits erworben sind, zunächst mit kurzfristig zu kündigenden Mietverträgen weiter vermietet. Im Falle des Abbruchs sind hier Hilfen bei der Ersatzwohnraumbeschaffung und beim Umzug u. U. erforderlich.

In den übrigen Bereichen sind Umzüge nicht erforderlich. Modernisierungsmaßnahmen und Bodenordnung werden nach ausführlicher Erörterung und im Einvernehmen mit den Betroffenen durchgeführt.

6.0 Strukturdaten (Auszug)

Gesamtfläche	ca. 1,74 ha
Wohngebiet	1,15 ha
Verkehrsfläche	0,5 ha
Grünfläche (Bachlauf)	0,09 ha
Einwohner heute	ca. 70
Wohnungen geplant für alte Menschen	40
Einfamilienhäuser ca.	10

gez. Hoffmann
Baudirektor

Kassel, den 15. Juli 1977