

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/33 B, Däumling

B e g r ü n d u n g1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Frankfurter Straße im Ortskern des Stadtteiles Kassel-Niederzwehren.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

<u>im Norden</u>	durch die Korbacher Straße,
<u>im Osten</u>	durch die Dorothea-Viehmann-Straße,
<u>im Süden</u>	durch den Märchenweg
<u>im Westen</u>	durch die Brüder-Grimm-Straße.

2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Niederzwehren. Am 18.03.1974 hat der Magistrat beschlossen, die aus dem städtebaulichen Wettbewerb "Ortsteilzentrum Sanierungsgebiet Niederzwehren" entwickelte Gesamtkonzeption mit Bebauungsplänen zu sichern. Der Vorbereitungsbeschuß wurde am 27.02.1980 gefaßt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz (BBauG) wurde am 02.04.1980 in Form einer öffentlichen Versammlung im Stadtteil Niederzwehren durchgeführt.
- 2.2 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Kassel-Niederzwehren, förmlich festgesetzt am 08.07.1972, zuletzt geändert am 25.02.1978.
- 2.3 Das Plangebiet ist außerdem Teil der gem. § 18 Denkmalschutzgesetz festgesetzten Gesamtanlage - Ortsbild Niederzwehren, für die die Stadt Kassel die Eintragung in das Denkmalbuch vorgeschlagen hat.
- 2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile des Fluchtlinienplanes

NZ 21 festgestellt am 07.06.1905

rechtsverbindlich.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung soll weitestgehend erhalten und, soweit erforderlich, durch Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Substanz verbessert werden. Gleichzeitig werden im Rahmen einer Bodenordnung eine bessere Zuordnung von Freiflächen zu den Wohngebäuden und deren Erschließung sowie die Möglichkeiten baulicher Erweiterungen bzw. Ergänzungen für die Wohnnutzungen angestrebt. Der Fluchtlinienplan NZ 21 wird im Geltungsbereich dieses Planes außer Kraft gesetzt.

3.2 Bauliche Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Die in dem Gebiet ansässigen Betriebe - eine Bäckerei und eine Schreinerei - sind, gemessen an ihrer Betriebsgröße, als der Versorgung des Gebietes dienend zu bezeichnen.

Bebaubare Fläche wird für 1 Wohneinheit zusätzlich festgesetzt.

Die teilweise Nichteinhaltung der gem. der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlichen Bauwerksabstände bei den bestehenden Gebäuden und den festgesetzten Baugrenzen für bauliche Erweiterungen und Ergänzungen wird bewußt im Interesse der mit der Sanierung und der Denkmalpflege verfolgten Ziele - Erhaltung und Wiederherstellung der Wohnbausubstanz und des Ortsbildes - befürwortet.

In den Festsetzungen des Planes wird dieses nach § 118 (1) 6 HBO in entsprechender Form durch genaue Bezeichnungen der zulässigen Abweichungen von den Vorschriften des § 8 HBO geregelt.

Die Baugrenzen, die abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile werden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die betroffenen Eigentümer und Mieter, der Belange der Denkmalpflege sowie der insgesamt angebotenen Förderungsmöglichkeiten für die Modernisierung, Neubebauung und Denkmalpflege, im Plan festgesetzt.

Dies bezieht sich ebenfalls auf die erforderliche Bodenordnung, deren anzustrebendes Ergebnis wesentlich mitbestimmt wird durch die zur Verfügung stehenden privaten und öffentlichen Mittel.

Die im Rahmen der Sanierung für die einzelnen Grundstücke durchzuführenden Maßnahmen beinhalten einen sehr unterschiedlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand. Deshalb wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen der Spielraum geschaffen, der umfassend die Erreichung der mit der Sanierung gesetzten Ziele gewährleistet und so die mit ihr erzeugten Erwartungen erfüllt.

3.3 Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde gefordert, folgende Punkte bei der Planung weiter zu verfolgen bzw. mit aufzunehmen:

- (1) - die Freiflächen entlang des Märchenweges zum Däumling erhalten keine Bebauung,
- (2) - Erhalt und Ausbau der Scheune auf dem Däumling zum Wohnhaus,
- (3) - problemlose Sicherung der Zuwegung zu den Häusern Däumling Nr. 1, 2, 3 und Scheune,
- (4) - Wiedereröffnung der ehemaligen Gaststätte Dorothea-Viehmann-Straße 10.
- (5) - Verzicht auf einen Neubau für vier Garagen auf dem Flurstück 36 am Märchenweg,
- (6) - Keine neue und öffentliche Verkehrsfläche für die Erschließung des Däumling.

Den vorgenannten Anregungen und Einwendungen wird in den Punkten (1) - (3) im Plan entsprochen. Die unter Pkt. (4) genannte Wiedereröffnung der ehemaligen Gaststätte kann aufgrund der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wegen der mit einer Gaststätte insgesamt verbundenen Belästigungen im Plangebiet nicht befürwortet werden.

Die unter Pkt. (5) und (6) genannten Probleme wurden auch in der Sitzung des Ortsbeirates am 15.12.1982 erörtert. Der Ortsbeirat hat sich hinsichtlich der Garagen der Meinung der Anlieger des Märchenweges angeschlossen und den Erhalt des Schuppens sowie seiner Nutzung als Garage empfohlen.

Die im Plan vorgeschlagene neue Erschließung ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen dem zu lösenden Nachbarkonflikt - Zuwegung - zwischen den Anliegern des Däumlings und den Interessen des Denkmalschutzes - Erhalt der Grünfläche in ihrem Bestand.

Der Ortsbeirat hat sich hier der Meinung der Anlieger des Däumling angeschlossen und die neue Erschließung Däumling befürwortet.

Dem Ortsbeirat wurde die Vorlage des erforderlichen Ausbauplanes zwecks Zustimmung zugesagt.

3.4 Grünflächen und Kinderspielplätze

Die im Plangebiet bestehenden Freiflächen sollen als Privatflächen erhalten bleiben. Öffentliche Grünflächen befinden sich südlich des Plangebietes am Grunelbach, max. Entfernung von der Korbacher Straße ca. 160 m, über die Dorothea-Viehmann-Straße fußläufig gut zu erreichen.

Im Bereich der Grunelbachschleife, max. 300 m südlich vom Plangebiet gelegen, ist eine größere Grünfläche geplant.

Des weiteren wird durch die Herstellung von verkehrsberuhigten Straßenteilen im Sanierungsgebiet, zu denen auch die Dorothea-Viehmann-Straße und der Märchenweg gehören, das Angebot an Flächen erweitert, die vielfältige Spielmöglichkeiten eröffnen.

3.5 Stadtgestalt und Denkmalschutz

Gemäß § 10 Städtebauförderungsgesetz werden Gebäude von städtebaulicher Bedeutung im Sinne § 1 (6) Nr. 9 BBauG als erhaltenswert (E) im Plan gekennzeichnet.

Den mit der Gesamtanlage - Ortsbild Niederzwehren (Pkt. 2.3 der Begründung) verbundenen Belangen des Denkmalschutzes wird durch textliche Festsetzungen und Hinweise im Plan entsprochen. Festgesetzt wird, daß Neu-, An- und Umbauten in ihrer Maßstäblichkeit, Form, Dachneigung und in ihrem Material den herkömmlichen Bauten anzupassen sind.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die Scheune auf dem Grundstück Däumling 3 abzubrechen, wird sie entsprechend der Forderungen der Denkmalpflege und des Ortsbeirates erhalten und zu einem Wohnhaus umgebaut.

3.6 Erschließung

3.6.1 Fußgänger

Eine bequeme und sichere Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den östlich davon im Ortskern gelegenen Gemeinschaftseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs an der Frankfurter Straße bieten die Dorothea-Viehmann-Straße und der Märchenweg, sie binden direkt an das öffentliche Wegenetz zwischen der Korbacher Straße und dem Grunnelbach an. Der Märchenweg zwischen Brüder-Grimm-Straße und der Dorothea-Viehmann-Straße und die Dorothea-Viehmann-Straße sind Teil der verkehrsberuhigten Zonen im Ortskern Niederzwehren.

Der Märchenweg und die Dorothea-Viehmann-Straße dienen der Erschließung der Anliegergrundstücke.

3.6.2 Fahrverkehr

Die Korbacher Straße als Haupterschließungsstraße tangiert das Gebiet im Norden. Von dort aus wird das Gebiet im Osten über die Straße Märchenweg zur Dorothea-Viehmann-Straße und zur Brüder-Grimm-Straße und im Westen über die Brüder-Grimm-Straße erschlossen.

Im Zusammenhang mit den Bemühungen um den Erhalt der Scheune auf dem Grundstück Däumling 3 ist der zwischen den Anliegern des Däumling bestehende Konflikt wegen der Fahrerschließung dauerhaft zu lösen. Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche 'Däumling' ist die einvernehmlich mit den Anliegern gefundene Lösung.

Sie ist zur bisherigen Erschließungsfläche um ca. 6,00 m in Richtung Märchenweg verlegt.

Mit dieser Verlegung wird gleichzeitig eine Zuordnung von Freiflächen zu den Grundstücken Brüder-Grimm-Str. 50 und Däumling 1 A (Scheune) möglich.

3.6.3 Ruhender Verkehr

Wesentliches Ziel der Ruhigstellung des Wohngebietes von störendem Fahrverkehr ist die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Straße Am Bornberg und dem Märchenweg.

Der im Zusammenhang mit der Modernisierung und der geringen Neubebauung im Plangebiet zu erwartende Stellplatzbedarf kann ohne wesentliche Beeinträchtigung auf den einzelnen Privatgrundstücken nachgewiesen werden. Außerdem werden im Bereich Märchenweg und Brüder-Grimm-Straße für einzelne Grundstücke die Garagen im Plan festgesetzt. Die Zulässigkeit von Garagen wird durch textliche Festsetzung nach § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) auf die dafür im Plan ausgewiesenen Flächen eingeschränkt.

3.6.4 Kanal

Im Geltungsbereich sind die erforderlichen Kanäle bis auf die neue Verkehrsfläche 'Däumling' vorhanden. Ein Neubau in der Straße Däumling ist erforderlich.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Für Teile des Plangebietes ist eine Bodenordnung erforderlich. Aufgrund der extremen Abhängigkeit von den einzelnen grundstücksbezogenen Sanierungsmaßnahmen kann sie deshalb nur in direktem Zusammenhang mit den übrigen Maßnahmen behandelt und durchgeführt werden, siehe dazu Punkt 3.2.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist deshalb eine Umlegung nach § 45 BBauG erforderlich.

5.0 Regelungen für die von der Sanierung Betroffenen (Sozialplan)

Im Gegensatz zu anderen Teilen des Sanierungsgebietes sind die Schaffung von Ersatzwohnraum und Hilfen für erforderliche Umzüge zur Durchführung der Sanierung nicht notwendig.

6.0 Strukturdaten (Auszug)

Gesamtfläche	ca.	0,9 ha
Wohngebiet		0,75 "
Verkehrsfläche		0,17 "
Einwohner heute		58
Wohneinheiten neu		3

7.0 Kosten geschätzt

7.1	Grunderwerb für Verkehrsflächen	ca.	25.000,-- DM
7.2	Straßenausbau		
7.2.1	Ausbau Korbacher Straße (Fußweg)	ca.	10.000,-- DM
7.2.2	Ausbau der Straße Däumling	ca.	40.000,-- DM
		ca.	50.000,-- DM
7.3	Ergänzende Kanalausbauten	ca.	30.000,-- DM

8.0 Finanzierung

- 8.1 Die Investitionen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur - Straßen und Kanäle - sollen aus Sanierungsförderungsmitteln 1983 - 1984 finanziert werden.
- 8.2 Die Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden sollen aus Mitteln des Landes Hessen zur Wohnungsmodernisierung und aus Sanierungsförderungsmitteln finanziert werden.
- 8.3 Die Kosten für Grunderwerb und Umliegung sind, sofern sie nicht im Rahmen des Wertausgleiches erwirtschaftet werden, als Kosten für Ordnungsmaßnahmen aus Sanierungsförderungsmitteln zu finanzieren.

gez. i.V. Schulte
Bauberrat

Kassel, den 14.03.1983