

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/34 A  
Märchenweg/Am Märchenhaus

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Niederzwehren. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:  
im Norden durch den Märchenweg,  
im Osten durch die Dorothea-Viehmann-Straße,  
im Süden durch den Grunnelbach,  
im Westen durch die Brüder-Grimm-Straße.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist, mit Ausnahme eines Streifens entlang dem Grunnelbach als Grünfläche, das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
- 2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist das Gebiet teils als Dorfgebiet (MD-O-II), teils als Allgemeines Wohngebiet (WA-O-II) festgesetzt.
- 2.3 Das gesamte Gebiet liegt im Sanierungsgebiet Kassel-Niederzwehren, das am 8.7.1972 nach § 3.5 und 93 des Städtebauförderungsgesetzes förmlich festgesetzt wurde.
- 2.4 Im Geltungsbereich ist bisher der Fluchtlinienplan NZ 21, festgestellt am 7.6.1905, rechtsverbindlich.

#### 3.0 Planungsabsichten

##### 3.1 Allgemein

Das Plangebiet schließt westlich an das "Flächensanierungsgebiet" im Ortskern Niederzwehren an. Hier wurde in den vergangenen Jahren das Nordufer am Grunnelbach freigelegt.

Planungsgrundlage ist die in dem städtebaulichen Wettbewerb "Ortsteilzentrum im Sanierungsgebiet Niederzwehren" entwickelte Gesamtkonzeption (Magistratsbeschluss vom 18.3.1974).

### 3.2 Bauliche Nutzung

Nach Freilegung der Grundstücke am Grunnelbach ist für die verbliebenen Wohngebäude am Märchenweg und an der Brüder-Grimm-Straße die städtebauliche Situation in Hinsicht auf Belichtung, Durchlüftung wesentlich verbessert und die Voraussetzung für deren Erhalt geschaffen worden. Wenn dies von der Bausubstanz her im Einzelfall nicht vertretbar ist, wird durch den Bebauungsplan die Neubebauung etwa im Rahmen des Vorhandenen ermöglicht (WA-O-II).

### 3.3 Grünflächen

Zwischen Brüder-Grimm-Straße und Dorothea-Viehmann-Straße soll entlang des Grunnelbaches eine Grünfläche mit einem Fußweg sowie Sitzecken ausgebaut werden. (Breite einschließlich Bachparzelle 20 bis 30 m).

### 3.4 Denkmalschutz

Das Dorothea-Viehmann-Haus, Märchenweg 11, soll als Gedenkstätte erhalten bleiben. An der Wegeaufweitung zwischen dem Haus und dem Grunnelbach ist die Anbringung einer Gedenkplatte für die "Märchenfrau" vorgesehen.

### 3.5 Erschließung

#### 3.51 Fußgänger

Das vorhandene Straßennetz wird durch einen Fußweg am Grunnelbach ergänzt. Zwischen Grunnelbach und Dorothea-Viehmann-Haus ("Märchenhaus") wird die Wegefläche zu einem kleinen Platz ausgeweitet.

#### 3.52 Fahrverkehr

Die Brüder-Grimm-Straße bleibt unverändert; auf der Ostseite wird der Straßenzug Am Bornberg - Am Grunnelbach zur Korbacher Straße hin neu angebunden und erhält die Funktion einer Wohnsammelstraße. Der Märchenweg soll im Geltungsbereich nur für Anlieger befahrbarer Wohnweg werden (kleine Verbreiterung).

#### 3.53 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Einstellplätze können nur zum Teil auf den Baugrundstücken eingerichtet werden. Sie sollen im übrigen in Gemeinschaftsanlagen in Nachbarbereichen nachgewiesen werden.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Im Zuge der Freilegung am Grunnelbach hat die Gemeinde Grundstücke erworben, die zum überwiegenden Teil in die geplante Grünfläche eingehen. Zum anderen Teil ist die

Ergänzung der sehr kleinen Baugrundstücke vorgesehen, auf denen heute die Wohngebäude z. T. unmittelbar an der rückwärtigen Grundstücksgrenze stehen.

5.0 Regelungen für die von der Sanierung Betroffenen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitere Freilegungen nicht verursacht. Im Falle von Hausmodernisierungen oder Ersatzbebauung sind Regelungen im Einzelfall zu treffen.

6.0 Strukturdaten

Wohngebiet	etwa 2360 qm
Grünfläche	" 1210 qm
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>" 500 qm</u>
Gesamtfläche	etwa 4070 qm
	" 0,4 ha
	=====
Wohnungen	14
Einwohner	25

gez. Hoffmann  
Baudirektor

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:

Kassel, den 11.2.1979

