

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/37, Am Seidenen Steg, für das Gebiet zwischen Grunnelbach, Grunnelbachstraße, Am Fronhof, Frankfurter Straße und dem Flurstück 151/6, Flur 20, Gemarkung Niederzwehren

B e g r ü n d u n g

0. 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 Vorbereitungsbeschluß für die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz (BBauG) wurde am 22.10.1980 gefaßt, die Bürgerbeteiligung am 03.12.1980 mit einer Anliegerversammlung durchgeführt.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des alten Ortskerns von Niederzwehren.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden
durch den Grunnelbach,

im Osten
durch die Grunnelbachstraße, die Straßen Opferrain und Am Fronhof,

im Süden
durch die Frankfurter Straße,

im Westen
von dem Flurstück 151/6, Flur 20, Gemarkung Niederzwehren und dem Grunnelbach.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes

NZ 21 vom 07.06.1905

rechtsverbindlich.

2.3 Das Plangebiet ist Teil der gem. § 18 Denkmalschutzgesetz festgesetzten Gesamtanlage - Ortsbild Niederzwehren -, für die der Magistrat der Stadt Kassel am 12.05.1980 die Eintragung in das Denkmalsbuch vorgeschlagen hat.

2.4 Das Sanierungsgebiet Kassel-Niederzwehren ist seit dem 07.07.1972 förmlich festgelegt, die 1. Änderung der Satzung erfolgte am 24.02.1978.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Am 30.06.1980 hat der Magistrat den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Kassel-Niederzwehren beschlossen. Er bildet die Grundlage für den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln und die Genehmigung von Vorhaben nach § 15 StBaufG.

Eine Zielsetzung ist, alle Gebäude in ihrer baulichen Substanz so zu verbessern und zu modernisieren, daß sie den Anforderungen an gesundes Wohnen mit zeitgemäßem Komfort genügen.

Sofern diese Zielsetzung die finanziellen Möglichkeiten einzelner Eigentümer übersteigt, sind nach den gesetzlichen Möglichkeiten Sanierungsförderungsmittel einzusetzen.

Nebengebäude wie Stallungen, Scheunen und Schuppen sind abzubauen, sofern keine zeitgemäße Nutzung mehr möglich ist und sie den übrigen Zielen im Wege stehen.

Nachrichtlich im Plan gekennzeichnet sind die Gebäude, deren Erhaltung aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- bzw. Straßenbild vorgeschlagen wird. Gebäude, die zur Durchführung der Sanierung abzubauen sind, sind entsprechend festgesetzt.

Außerdem werden Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung im Bereich Seidener Steg, Am Bornberg und im rückwärtigen Bereich der Frankfurter Straße geschaffen.

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

- 3.2 Der Fluchtlinienplan NZ 21, festgestellt am 07.06.1905, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.
- 3.3 Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde gefordert, folgende Punkte bei der Planung weiterzuverfolgen bzw. mit aufzunehmen:
- Teilabbruch des Gebäudekomplexes Frankfurter Straße 324 und Errichtung von Einstellplätzen
 - die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Frankfurter Straße 332 - 336 von Norden, entlang der Hangkante zu führen, weil die Eigentümer die Grundstücksteile direkt hinter den Häusern weiterhin als Grünfläche nutzen wollen
 - Verkehrsberuhigung in der Straße Am Bornberg, da sie als Schulweg dient.

Von diesen Anregungen wird der ersten, Teilabbruch des Gebäudes Frankfurter Straße 324 und Ausweisung von Stellplätzen auf einem Teil der freigelegten Grundstücksfläche, im Bebauungsplan entsprochen.

Der Anregung, die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Frankfurter Straße 332 - 336 auf der Nordseite von der Straße Am Seidenen Steg entlang der Hangkante am Grunelbach festzusetzen, wird nicht entsprochen.

Die Erschließung der hier max. möglichen drei Baugrundstücke soll über das als befahrbaren Fußweg auszubauende städt. Flurstück 151/6 erfolgen.

3.4 Bauliche Nutzung

Das Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke bebaut. Diese Grundstücke waren entweder bislang nicht erschlossen oder sind Brachflächen abgebrochener Häuser.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Frankfurter Straße drei-geschossige und für das übrige Plangebiet zwei-geschossige Bauweise.

Für die rückwärtige Bebauung zwischen der Frankfurter Straße und der Hangkante zum Grunelbach wird Reines Wohngebiet mit 1-geschossiger, offener Bebauung im Plan festgesetzt.

Entlang der Frankfurter Straße zwischen Am Fronhof und Am Bornberg wird wegen der städtebaulich erwünschten dichteren, geschlosseneren Bebauung und unter Berücksichtigung der Ecksituation Bornberg/Frankfurter Straße nach § 17 Abs. 10 BauNVO eine höhere Ausnutzung mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Überschreitung der nach § 17 zulässigen Ausnutzung wird durch die nördlich angrenzende lockere Bebauung mit großen Freiflächenanteilen und der nur 120 m entfernten Grünzone entlang des Grunelbaches ausgeglichen. In den Festsetzungen durch Text wird die Mindestgröße von Grundstücken mit Neubauten geregelt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt direkt am Grunelbach ein ehemaliger Mühlenkomplex, bestehend aus drei aneinander gereihten unterschiedlichen Gebäuden.

Der erste, vordere Teil ist ein kleines Fachwerkhaus. Es bildet mit seiner Giebelstellung und Lage ein Pendant zum Märchenhaus auf der anderen Seite des Grunelbaches und sollte in jedem Fall erhalten bleiben.

Der mittlere Teil ist ein Backsteinhaus aus der Zeit der Jahrhundertwende; er wurde früher als Getreidemühle genutzt und steht z. Zt. leer.

Im dritten Teil, einem ehemals als Stall und Scheune genutzten Fachwerkbau ist eine Schreinerei untergebracht.

Die Stellung der drei Gebäudeteile direkt am Grunelbach bildet mit dem benachbarten Märchenhaus eine unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten als erhaltenswert zu beurteilende räumliche Situation. Dementsprechend wurden die Baugrenzen festgesetzt, um so im Fall eines nachweislich nicht vertretbaren Aufwandes zur Instandsetzung der Gebäudeteile die dieser räumlichen Situation angemessene Neubebauung zu sichern.

Die in dem Gebiet ansässigen Betriebe - zwei Schreinereien und mehrere Ladengeschäfte - sind, gemessen an ihrer Größe, als nicht störend zu bezeichnen.

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 im Interesse der Sanierung und der Denkmalpflege - Erhaltung der Wohnbausubstanz und des Ortsbildes - in Nr. 3 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes gesichert.

Im Interesse der Denkmalpflege wird in Nr. 4 der Festsetzungen durch Text vorgeschrieben, daß Neubauten in ihrer Maßstäblichkeit, Form und Materialgestaltung dem festgelegten Ortsbild anzupassen sind.

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen und die abzubrechenden Gebäudeteile wurden unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, und nach Abwägung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die betroffenen Eigentümer und Mieter sowie der insgesamt angebotenen Förderungsmöglichkeiten für Modernisierung, Neubebauung und Denkmalpflege ermittelt.

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

3.5 Grünflächen und Kinderspielplätze

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Freiflächen, eine Ausweisung wird nicht vorgeschlagen, da sich eine öffentliche Grünfläche gleich nördlich des Plangebietes am Grunnelbach befindet. Im Bereich der Grunnelbachschleife am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz von insgesamt ca. 2.500 m² geplant.

Des Weiteren wird durch die Herstellung von verkehrsberuhigten Straßenteilen und Fußwegen im Plangebiet, ausgenommen die Straße Am Bornberg, das Angebot an Flächen erweitert, die vielfältige Spielmöglichkeiten eröffnen.

3.6 Erschließung

3.6.1 Fußgänger

Zusätzlich zu den vorhandenen Wegen und Gehsteigen wird an der westlichen Grenze des Planbereiches ein neuer Weg zwischen der Frankfurter Straße und dem Grunnelbach festgesetzt, um die geplante öffentliche Grünanlage in der Grunnelbachschleife für die südlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche besser zu erschließen.

3.6.2 Verkehr

Die Frankfurter Straße tangiert als Hauptverkehrsstraße das Gebiet im Osten und Süden. Zur besseren inneren Erschließung soll ein Teil der Straße Am Bornberg ausgebaut werden, um insbesondere mit gesonderten Gehwegen für den Fußgänger die notwendige Sicherheit zu schaffen und für den auf den kleinen Grundstücken nicht unterzubringenden ruhenden Verkehr Stellflächen anzubieten.

Zum Schutz gegen den Lärm der Frankfurter Straße sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz, wie z.B. der Einbau von Lärmschutzfenstern notwendig.

3.6.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte sind Stellplätze und Garagen dann auf anderen Grundstücken nachzuweisen, wenn im Rahmen der Bodenordnung eine ausreichende Vergrößerung dieser Grundstücke nicht möglich ist.

3.6.4 Kanal

Im Plangebiet sind bis auf einige zu ergänzende Teilstücke in der Straße Am Seidenen Steg, der östlichen Anliegerstraße Am Bornberg (Haus-Nr. 6/6 A - 12/14) und des festgesetzten Fußweges an der westl. Grenze, die Kanäle vorhanden.

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 auch Punkt 3.4.

Daher wird parallel zum Planverfahren ein Umlegungsverfahren nach § 46 BBauG vorgeschlagen.

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.	2,66 ha
Wohngebiet		2,18 ha
Verkehrsflächen		0,48 ha
Wohneinheiten vorhanden	ca.	55 WE
Wohneinheiten geplant	ca.	22 WE

7.0 Kosten (geschätzt)

7.1	Grunderwerb für Verkehrsflächen	ca.	50.000,-- DM
7.2	Straßenausbau		
7.2.1	Am Bornberg	ca.	500.000,-- DM
7.2.2	östl. Anliegerstraße Am Bornberg (Häuser Nr. 6/6 A -12/14)	ca.	100.000,-- DM
7.2.3	Am Seidenen Steg	ca.	60.000,-- DM
7.2.4	Stichstraße von Grunnelbachstraße bis Haus Nr. 19	ca.	25.000,-- DM
7.2.5	Stichstraße von Frankfurter Str. bis Haus Nr. 324 A	ca.	60.000,-- DM
7.2.6	Westlicher Fußweg von Frankfurter Straße bis Grunnelbach	ca.	<u>35.000,-- DM</u>
	insges.:	ca.	780.000,-- DM
7.3	Ergänzende Kanalausbauten	ca.	140.000,-- DM

8.0 Finanzierung

- 8.1 Die Investitionen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur - Straßen und Kanäle - sollen aus Sanierungsförderungsmitteln 1982 - 1984 finanziert werden.
- 8.2 Die Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden sollen aus Mitteln des Landes Hessen zur Wohnungsmodernisierung finanziert werden.
- 8.3 Die Kosten für Grunderwerb und Umlegung sind, sofern sie nicht im Rahmen des Wertausgleiches ausgeglichen werden können, als Kosten für Ordnungsmaßnahmen aus Sanierungs-Förderungsmitteln zu finanzieren.

gez. Passolt
Baudirektor

Kassel, den 15.03.1982/29.03.1982/29.01.1985

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 15. 2. 19 85

Schmidt

