

Planungsamt

Anlage

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/41 für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Bingestraße, Am Schützenhof

B e g r ü n d u n g

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederzwehren innerhalb der Fluren 17 und 20.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:
im Norden durch die Frankfurter Straße,
im Osten durch die Bingestraße,
im Süden durch die Straße "Am Schützenhof",
im Westen durch die Frankfurter Straße.

Das Gelände hat eine Größe von etwa 5,9 ha.

2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel, genehmigt am 18. 1. 1974, ist das Gesamtgebiet als Wohnbaufläche dargestellt, mit Ausnahme des Grundstücks Ernteweg 11, das als Fläche für Gemeinbedarf (Post) ausgewiesen ist.

2.2 Im Bebauungsplan i. M. -1: 5000 für das Gebiet der Stadt Kassel vom 18. 11. 1972 ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA-g-III, WA-O-II), sowie ein Streifen von ca. 10 m im Bereich des Grundstücks Frankfurter Straße 317 als Grünfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2.3 Im Geltungsbereich sind bisher die Fluchtlinienpläne
Nz. 21 festgestellt am 7. 6. 1905
Nz. 54 festgestellt am 2. 10. 1914 (Änderung am 30. 9. 1922)
Nz. 60 festgestellt am 30. 9. 1922 (Änderung am 21. 11. 1927)
rechtsverbindlich.

Der Fluchtlinienplan Nz. 60 sieht die Anbindung der Ludwig-Massie-Straße an die Frankfurter Straße mit einer Breite von 5 m vor.

3.0 Planungsabsichten

3.1 Allgemein

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG soll nunmehr die Rechtsgrundlage für die vollständige Erschließung des Gebietes geschaffen werden.

Neue Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, es ist in dieser Hinsicht auf den Ortskern Niederzwehren orientiert.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Außer für ein Gemeinbedarfsgrundstück (Post - Vermittlungsstelle) ist als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" in 2- und 3geschossiger, vorwiegend offener Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Eckgrundstückes Frankfurter Straße 317 (Gärtnerei) ist, abgeleitet aus der Festsetzung des Bebauungsplanes i. M. 1:5000, eine Teil-Grundstücksfläche von Bebauung freizuhalten (an der hohen Stützmauer im Kreuzungsbereich). Hier dürfen auch keine Nebengebäude oder nur anzeigepflichtige Bauwerke errichtet werden.

3.3 Erschließung

3.31 Fußgänger, ÖNV

Im Kreuzungsbereich Frankfurter-/Brüder-Grimm- und Altenbaunaer Straße sind Fußgängerüberwege entsprechend dem festgestellten Ausbauplan mit Anbindung der Straßenbahn - Halte-Inseln vorgesehen.

Außer den Fußwegen entlang den Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist im Zuge der Ludwig-Massie-Straße eine Fußgängerverbindung zwischen Ernteweg und Frankfurter Straße geplant. Sie ist von Süden her zum Teil für Anlieger befahrbar und wird über eine Treppe mit Kinderwagenrampe an der Frankfurter Straße angeschlossen. Dieser geplante Fußweg ist eine dringend erforderliche Verbindung aus dem Einzugsbereich Schützenhof-Siedlung und Gebiet Ernteweg/Ludwig-Massie-Straße zur Frankfurter Straße mit der künftig auf der Ostseite der Kreuzung liegenden Straßenbahnhaltestelle. Im Zuge des geplanten Fußweges liegt eine für die Bundespost wichtige Kabeltrasse.

3.32 Fahrverkehr

Die direkte Zufahrt sowohl von der Bingestraße als auch von dem Ernteweg zur Frankfurter Straße werden entsprechend dem festgestellten Ausbauplan der Frankfurter Straße abgebunden. Die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt damit künftig über die vorhandenen Straßen Am Schützenhof und Wartekuppe. Die Wohnstraßen Ernteweg und Ludwig-Massie-Straße müssen z. T. noch ausgebaut werden.

4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Für die Verbreiterung des Ernteweges und der Ludwig-Massie-Straße bzw. für den neuen Fußweg im Zuge der Ludwig-Massie-Straße ist Grunderwerb erforderlich.

5.0 Strukturdaten

Wohngebiet	etwa 4,69 ha
Gemeinbedarfsgrundstück	" 0,09 ha
Verkehrsfläche	" <u>1,19 ha</u>
Gesamtfläche	etwa 5,97 ha =====

	vorhanden	mögl.	Zuwachs	Summe
Wohnungen, etwa			20	
Einwohner, etwa	300		50	350
Wohndichte, netto E/ha	64		---	75
Wohndichte, brutto E/ha	50		---	61

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Grunderwerb	etwa	150.000,--	DM *
Straßenbau	etwa	260.000,--	DM
Kanalbau	etwa	70.000,--	DM
Gesamtkosten	etwa	480.000,--	DM =====

* enthalten sind darin rund 35.000,-- DM für Wertminderung des Betriebes.

gez. Hirsch
Oberbaurat

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:

Kassel, den 18.3. 1976.



[Handwritten Signature]
Techn. Angestellter