

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/45 für das Gebiet Oberzwehrener Straße Nordost

### B e g r ü n d u n g

#### 1.0 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberzwehren. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt:

im Norden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 420/115 und 84 der Flur 4, Gemarkung Oberzwehren

im Westen von der Oberzwehrener Straße

im Süden von der Straßenbahntrasse Kassel - Baunatal

im Osten von der Main-Weser-Bahn.

#### 2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel vom 6.3.1974 ist der Geltungsbereich bis auf einen Streifen im Süden des Plangebietes, der als Grünfläche dargestellt ist, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.2 Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1:5000 vom 18.11.1972 ist der nördliche Teil des Plangebietes und ein kleines Gebiet im Südwesten des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR-O-II) festgesetzt, während der übrige Teil des Plangebietes als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt ist; zur Aufnahme der Umgehungsstraße Oberzwehren, der Westtangente und der Anschlußbauwerke zwischen Umgehungsstraße und Westtangente.

#### 3.0 Planungsabsichten

##### 3.1 Allgemein

Nachdem sich die Führung der Westtangente, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, geändert hat, und die Umgehungsstraße Oberzwehren, wie noch im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18. 11. 1972 dargestellt, entfällt, ist die Lage des Plangebietes am Rande des gewachsenen Ortskerns von Oberzwehren mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und mit einer guten Verbindung zur Innenstadt sehr gut für Wohnbebauung geeignet.

Den vorhandenen Initiativen privater Investoren soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein baurechtlicher Rahmen gegeben werden, der zugleich auch Grundlage für bodenordnende Maßnahmen und Erschließungsmaßnahmen ist.

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.21 Wohnen

##### 3.21.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (entsprechend BauNVO § 4) in offener Bauweise festgesetzt.

##### 3.21.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen des Plangebietes nördlich der projektierten Straße C ist entsprechend BauNVO § 17 das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt.

Die übrigen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen des Plangebietes sind mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,75 festgesetzt.

#### 3.22 Grünflächen

Der südliche Teil des Planbereiches mit ca. 0,36 ha ist als Grünfläche festgesetzt.

Entlang der Oberzwehrener Straße südlich der Wendelstadtstraße und entlang der projektierten Straße D nördlich der Wendelstadtstraße ist ein mit Bäumen bepflanzter Seitenstreifen (Verkehrsrünst) vorgesehen.

### 3.3 Erschließung

#### 3.31 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird von der Oberzwehrener Straße, den von der Oberzwehrener Straße abzweigenden Straßen C und der Wendelstadtstraße sowie den parallel zur Oberzwehrener Straße projektierten Straßen A und D aus erschlossen. Einzelne Grundstücke werden über befahrbare Wohnwege erschlossen.

#### 3.32 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze bzw. Garagen sind im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten auf den Privatgrundstücken zu errichten. Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Entlang der projektierten Straße D nördlich der Einmündung der Wendelstadtstraße können unter den dort vorgesehenen Bäumen ca. 12 PKW's geparkt werden (öffentliche Stellplätze).

#### 3.33 Fußgänger

Gehwege für Fußgänger sind entlang der Fahrstraßen vorgesehen. Die Wohnwege sind als befahrbare Fußwege auszubilden. Fußwege sind als Verbindung zwischen der projektierten Straße D und der Oberzwehrener Straße sowie der Straßenbahn

vorgesehen. Ein weiterer Fußweg verbindet das Baugebiet am Fuße der Bundesbahnböschung mit der Korbacher Straße im Zuge der vorhandenen Straßenparzelle (verlängerter Glöcknerpfad).

### 3.34 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandene Straßenbahntrasse zwischen Kassel Stadtmitte und Baunatal führt über den südlichen Teil des Plangebietes. Hier befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, die aus dem Wohngebiet über die unter 3.33 beschriebenen Fußwege zu erreichen ist.

### 4.0 Ordnung des Grund und Bodens

Für das Plangebiet, bis auf Flurstücke 183/29, 184/29, 113/29 und 114/29, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren, ist eine Umlegung notwendig. Die Grundstücke sind in der jetzigen Form nicht bebaubar. Sie sind

- a) nicht erschlossen und
- b) in ihrem Zuschnitt, in ihrer Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet.

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke Oberzwehrener Straße 34 - 44 sind bedingt durch ihren Grundstückszuschnitt nur z.T. bebaubar. Im Norden und Süden entstehen nicht bebaubare Restgrundstücke.

Im Gebiet, das die Flurstücke 30, 31, 189/33, 190/33 und 116/33, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren umfaßt, entstehen nach Abzug der Straßenfläche nicht baulich verwertbare Restgrundstücke (Flurstück 116/33 und Teile des Flurstücks 189/33, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren).

Das Flurstück 38, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren ist unwirtschaftlich geteilt und in der geteilten Form nicht zweckmäßig bebaubar (z.T. nicht von öffentlichen Wegen aus zu erschließen, schlechter Grundstückszuschnitt).

Die Flurstücke 128/39, 129/39 und 40, Flur 4, Gemarkung Oberzwehren sind so groß, daß sie nach Abzug der Straßenflächen parzelliert werden müssen. Dabei müssen die Flurstücke zusammengelegt werden, damit entsprechend den Baugrenzen aus den drei Flurstückstiefen zwei bebaubare Grundstückstiefen entstehen.

Die Flurstücke nördlich der projektierten Straße C sind nach Abzug der Straßenfläche so groß, daß sie entsprechend den Baugrenzen parzelliert werden müssen.

Die Erschließung des Geländes ist auf absehbare Zeit nur durch Abtretung der dazu benötigten Grundstücksflächen möglich.

4.2 Da sich die Flächen fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, werden die Straßen- und Wegetrassen im Zuge der Umlegung freigelegt und der Stadt Kassel zugeteilt.

5.0 Strukturdaten

Wohnbaufläche	etwa	4,17 ha = 72,8 %
Verkehrsfläche	etwa	1,20 ha = 20,9 %
Grünfläche	etwa	<u>0,36 ha = 6,3 %</u>
Gesamtfläche	etwa	<u>5,73 ha = 100,0 %</u>
Wohnungen vorhanden	etwa	15
Wohnungen Zuwachs	etwa	<u>82</u>
Wohnungen insges.	etwa	<u>97</u>
Einwohner vorhanden	etwa	40
Einwohner Zuwachs	etwa	<u>220</u>
Einwohner insges.	etwa	<u>260</u>

Wohndichte netto 62 EW/ha, das entspricht 160 m<sup>2</sup>/EW

Wohndichte brutto 38 EW/ha, das entspricht 220 m<sup>2</sup>/EW

6.0 Überschlägig ermittelte Kosten

6.1	Grunderwerb	7.000,--	DM
6.2	Straßenbau	870.000,--	DM
6.3	Entwässerung	725.000,--	DM
6.4	Grünfläche	43.000,--	DM
	Gesamtkosten	<u>1.645.000,--</u>	<u>DM</u>

gez. Hoffmann  
Baudirektor.