

## Begründung

der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Kurfürstenstraße"

### I. Allgemeines

Dem Bedürfnis des Bürgers in aufgelockerter, individueller Atmosphäre zu wohnen und zu leben, versucht die Stadt Wolfhagen seit vielen Jahren durch ihre Planung entgegenzukommen.

Dieser Wunsch, gepaart mit dem Vorteil zentralörtlicher Lage, ließ sich im Stadtkern von Wolfhagen im Bereich der Kurfürstenstraße verwirklichen. Hierzu war allerdings eine Änderung bzw. Überarbeitung des vom Regierungspräsidenten in Kassel am 12. Juli 1982 genehmigten, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 "Kurfürstenstraße", notwendig.

Im Zuge der Planungen wurden Neufestsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung in einigen Teilgebieten getroffen. Es wurde dabei in besonderer Weise auf die bereits vorhandene Bebauung und die Wünsche der Grundstückseigentümer Rücksicht genommen.

### II. Lage des Plangebietes

Für den Planungsraum der Kernstadt Wolfhagen besteht der am 09.12.1971 durch den Regierungspräsidenten in Kassel genehmigte Flächennutzungsplan. Innerhalb dieses vorbereitenden Bauleitplanes regeln zwölf Bebauungspläne die verbindliche Bauleitplanung.

Der Änderungsbereich, der Bebauungsplan Nr. 6 "Kurfürstenstraße", wird

- im Norden vom Liemeckebach und der Sudetenstraße
- im Süden von der Kurfürstenstraße
- im Westen von der Lynkerstraße
- und im Süd-Osten von der Wegeparzelle 176/1

begrenzt.

### III. Grundgedanke und Ziel der Planung

Die Überarbeitung des Planbereiches sorgt für eine Übereinstimmung des Planbestandes mit der tatsächlichen Bebauung.

Ferner ist eine neue Parzellierung mit neuen Festsetzungen entstanden. Dieser Bereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Thüringer Straße
- im Nord-Osten durch die Bundesstraße 450
- im Süd-Osten durch die Leipziger Straße
- im Süd-Westen durch die Berliner Straße

Es ist vorgesehen, für diese Parzellen folgende Festsetzungen zu treffen:

Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	offen
Geschoßzahl:	zweigeschossig als Höchstgrenze
Dachneigung:	15 - 38 Grad
Sockelhöhe:	maximal 0,30 m
Grundflächenzahl:	0,35 (vgl. § 16, 17 und 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl:	0,8 (vgl. § 16, 17 und 20 BauNVO)

Diese Festlegungen sind auf die umliegende Bebauung abgestimmt.

Hinsichtlich des entfallenden Kinderspielplatzes an der Thüringer Straße kann davon ausgegangen werden, daß dieser bei einer umliegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht erforderlich ist.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind folgende, bereits rechtsverbindliche, Änderungen mit einbezogen worden:

1. Die ehemals als Standort für ein Gemeindezentrum vorgesehene Eckparzelle Thüringer Straße / Berliner Straße wurde laut Stadtverordnetenbeschuß vom 6. Juni 1969 durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BBauG in ein "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt.
2. Die Parzelle der ehemaligen "Weimarer Straße" wird den angrenzenden Bauplätzen zugeschlagen und entfällt daher.
3. Laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. September 1981 wurden die vorgesehenen Parkplätze an der Ostpreußenanlage - Ecke Lynkerstraße für eine andersweitige, privatrechtliche Nutzung unter Auflagen freigegeben.

4. Ein Teil des ausgewiesenen Freizeitgeländes in der Nähe des Lie-  
meckebaches wird für Tenniszwecke zur Verfügung gestellt (Stadt-  
verordnetenbeschuß vom 12. Juni 1979).
5. Die am 12.07.1982 vom Regierungspräsidenten in Kassel genehmigte  
Neuplanung (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6) im Bereich  
Breslauer-, Leipziger- und Dresdener Straße.

In den folgenden Bereichen wurde eine Änderung der Baunutzung durchge-  
führt:

- Südöstlich der Magdeburger Straße wurde die Nutzungsart von "Allge-  
meines Wohngebiet" in "Besonderes Wohngebiet" geändert. Hier wurde  
von der dreigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze abgesehen und  
eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgelegt. Dement-  
sprechend wurde die Geschoßflächenzahl von 0,9 auf 0,8 gesenkt.  
Ebenso wurden die "Allgemeinen Wohngebiete" entlang der Kurfürsten-  
straße in "Besondere Wohngebiete" umgewandelt.  
In beiden Bereichen wird dadurch die Unterbringung von Gewerbebe-  
trieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4 a  
BauNVO zulässig, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der beson-  
deren Eigenart des Gebietes und der Wohnnutzung vereinbar sind.
- Im Bereich des "Sondergebietes" - Ladengebiet - im Flurstück 188/1  
wurde als Anpassung an die tatsächlich vorhandene Bebauung von der  
acht- bzw. zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze abgesehen. Es  
wurde eine dreigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgelegt.
- Weiterhin wird die städtische Parzelle 225/7 der Flur 33 im Bereich  
der Fußgängerbrücke (Thüringer Straße) zum Zwecke der Bebauung mit  
Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Durch dieses Gelände führt eine  
mit Leitungsrecht belastete Fläche.
- Ferner werden für das Grundstück Flst. 187 der Flur 33 neue baurecht-  
liche Festsetzungen getroffen. Anstatt der zweigeschossigen Bauweise  
ist eine fünfgeschossige Bauweise zugelassen. Entsprechend ist die  
Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 1,1 festge-  
legt worden. Diese Neufestlegungen entsprechen der tatsächlich vor-  
handenen Bebauung.

IV. Erschließung

Infolge der durchgeführten Neuplanungen tritt nur eine geringfügige Änderung der Erschließung gegenüber der bereits rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ein. Die zum damaligen Zeitpunkt geplante Verbindungsstraße im Bereich Leipziger-, Dresdener- und Breslauer Straße befindet sich bereits im Bau.

Stadtbauamt Wolfhagen



Ko i s c h w i t z  
Dipl.-Ing.

DER MAGISTRAT  
der Stadt Wolfhagen



D i e t r i c h  
Bürgermeister